

Muistio**Asuntotontin (AK, 4 800 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Darwinille rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45127/4)**

Tuulimyllyntie 3a, A1145-923, HEL 2020-002554

Hakemus Lehto Asunnot Oy pyytää 28.2.2020 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Darwinille (Y-tunnus 3093697-7) asuntotontin 45127/4 rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten 16.3.2020 alkaen.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 9.3.2020 (asia 14) varata tontin Lehto Asunnot Oy:lle vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueelle vapaarahoitteisia sääntelemättömiä ilman Hitas-ehtoja toteutettavia omistusasuntoja.
- Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen rakentaminen edellyttää tonttia 45127/4 koskevan, Asunto Oy Tuulimyllyntie 3:n maanvuokrasopimuksen nro 8194 muuttamista.
- Tonttien 45127/4 ja 45127/5 välillä tulee sopia tontin 45127/4 rakentamisen ja käytön kannalta välttämättömistä asioista, kuten esimerkiksi kaavan edellyttämien autopaikkojen sijoittamisesta, yleisen jalankulun kunnossa- ja puhtaanapidosta ja rakentamisesta, jätekeräyksen järjestämisestä sekä pelastusteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista.
- Tontin 45127/4 pohjoispuolella sijaitsee tontilla 45127/5 olevaa rakennusta palveleva vesijohto, joka tulee ottaa huomioon tontin 45127/4 suunnittelussa sekä rakentamisessa.
- Hankkeen suunnittelussa tullaan noudattamaan alueryhmätyöskentelyä, johon varauksensaaja on velvollinen osallistumaan.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on 11.5.2016 hyväksynyt Tuulimyllyntie 3:n asemakaavan muutoksen nro 12367. Asemakaavamuuotos on tullut voimaan 1.7.2016.

Kaavamuutoksen mukaisella tontilla 45127/4 sijaitsee asuinkerrostalon (AK) mahdollistava rakennusala. Rakennuksen enimmäiskerroslukumäärä on 6. Ylimmän kerrostason yläpuolelle voi rakentaa kaikilta sivulta sisäänvedetyn ullakkokerroksen asukkaiden yhteistiloja ja talotekniikkaa varten.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Lupapisteessä olevan rakennusoikeuslaskelman (15.10.2019) mukaan toteutettava rakennusoikeus on yht. 4 755 k-m².

Asuntotonttitiimin päällikkö ei ole vielä hyväksynyt vuokra-aluetta koskevia suunnitelmia.

Suunnitelmien mukaan asemakaavan mukainen kerrosala (4 800 k-m²) ei ylitä. Maanvuokraa peritään asemakaavan mukaisen kerrosalan perusteella.

Energiatehokkuus

Lupapisteessä olevan suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen (21.1.2020) mukaan rakennus kuuluu energiatehokkuusluokkaan B2018 (E-luvun ollessa 76 kWh/m²/vuosi).

Perheasuntovaatimus (ei kaikki tuotantomuodot) ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Varausehtoihin sisällytettiin seuraava perheasuntovaatimus:

Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa noudatetaan seuraavaa perheasuntovaatimusta:

Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Varauksensaajan tämänhetkisten suunnitelmien mukaan tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta noin 60 % toteutetaan perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Koska perheasuntojen osuus koko asuinhuoneistoalasta ylittää huomattavasti 40 %:n vaatimuksen, voidaan vähäistä alitusta perheasuntojen keskipinta-alavaatimuksesta pitää hyväksyttävänä.

Ehto on sisällytetty sellaisenaan myös lyhytaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

Autopaikat

Vuokralaisen ja Asunto Oy Tuulimylyntie 3:n tämänhetkisten suunnitelmien mukaan suurin osa täydennysrakentamisen edellyttämistä autopaikoista sijoitetaan omalle tontille 45127/4 ja loput autopaikat (11 ap) hankitaan tontin 45127/5 pihalta. Tontti 45127/4 on velvollinen hankkimaan käyttöönsä em. autopaikat tontilta 45127/5 tonttien 45127/4 ja 5 vuokralaisten kesken erikseen sovittavin ehdoin.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella alueella ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli alueella todetaan viitteitä pilaantumisesta, on siitä ilmoitettava välittömästi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun rakentamiskelpoisuustiiimille. Tarvittaessa alue kunnostetaan rakentamisen yhteydessä. Tällöin vuokralaiselle korvataan pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-alueella sijaitsee asemakaavan muutoksen nro 12367 osoittama ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainitun alueen käytön kaavan mukaiseen tarkoitukseen.

Vuokralaisella on oikeus käyttää mainittua yleiselle jalankululle varattua alueen osaa pelastustienä.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan (mukaan lukien pelastustien vaatimat lisärakenteet) mainitun alueen osan sekä huolehtimaan sen kunnossapidosta (talvikunnossapito mukaan lukien), peruskorjauksesta ja uudistamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista. Vuokralainen on velvollinen rakentamaan jalankululle varatun alueen osan pelastuslaitoksen ja rakennusvalvonnan edellyttämällä tavalla.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 10.3.2020 (asia 7) esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus esittäisi kaupunginvaltuustolle, että tontin 45127/4 vuokrausperiaatteet vahvistettaisiin seuraavasti:

- Sään telemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavan asuntotontin (AK) 45127/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa (nykyarvo n. 591 euroa).
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten (vuokra-alueella sijaitsevien) asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta voisi määräytyä seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1969)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1969)
4 800	30	590,70	5 760,00	113 414,40

Kaupungin vahvistamien ohjeiden mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään maanvuokra, joka vastaa kahden kuukauden vuokraa. Koska lupaa on haettu myös maanrakennustöiden aloittamiselle, peritään vuokra jokaiselta kuukaudelta.

Tontin kuukausivuokra on siten 9 451,20 euroa. (113 414,40 e / 12 kk)

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Darwin (Y-tunnus 3093697-7) on merkitty kaupparekisteriin 22.10.2019.

Lisäehdot

Vuokralainen on tietoinen, että vuokranantajan ja Asunto Oy Tuulimylyntie 3:n välillä on voimassa maanvuokrasopimus nro 8194, joka käsittää myös tontin 45127/4 alueen.

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy, että tontin 45127/4 pitkäaikainen vuokraus ja maanrakennustöiden aloittaminen tontilla 45127/4 edellyttävät, että Asunto Oy Tuulimylyntie 3:n tonttia koskeva vuokraus on päätetty.