

Liite 2

Muistio / 29.10.2024 /JHe

Asunto- ja työpaikkatonttien (pientalo) vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten (Suurmetsä, Alppikylä, tontit 41296/4, Alppikylänkuja 11)

Diaari nro HEL 2024-014528, (aiempi HEL 2020-012274)

Hakemus Initum Asunnot Oy (Y-tunnus 2609841-3) haki perustettavan yhtiön lukuun lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten 26.10.2020 toimitetulla hakemuksella. Rakennusluvasta valitettiin, mikä aiheutti viivettä hankkeen etenemiselle. Myös huono markkinatilanne on oleellisesti vaikuttanut asuntojen kiinnostukseen. Nyt rakennusluvan muutokselle haetaan jatkoa 31.12.2025 saakka.

Varauspäättös Kiinteistölautakunta päätti 28.1.2016 (36 §) siirtää tontin jatkuvaan hakuun. Tontti varattiin Laponte Oy:lle (myöh. Den Finland Oy), joka kuitenkin luopui varauksesta. Tonttipäällikkö päätti 13.12.2019 (95 §) siirtää tontit takaisin jatkuvaan tonttihakuun. Tonttipäällikkö varasi 21.9.2020 (53 §) e-House Oy:lle ja Kiinteistökehitys Initum Oy:lle (Y-tunnus 2366651-8) toimesta perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun tontit 31.12.2018 saakka sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotannon ja/tai lyhyen korkotuen (10 vuotta) vuokra-asuntotuotannon suunnittelua ja organisointia varten.

Lyhytaikainen vuokraus Maanvuokra erääntyy 1.12.2020 alkaen kuukausittain. Vuokraus jatkuu kuukauden kerrallaan kauintaan 30.11.2021 saakka ehdolla, että maanvuokrat suoritetaan eräpäivänä ja pitkäaikaista maanvuokrasopimusta haetaan alkamaan viimeistään 1.12.2021.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 30.8.2006 vahvistaman ja 13.10.2006 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11370 mukaan korttelin 41296 tonteilla 4 on kaavamerkintä ATY (asuin- ja työpaikkarakennusten korttelialue). Alueelle saa sijoittaa ympäristöhaittaa tuottamattomia työ- ja liiketiloja.

Asemakaavassa tontin 4 rakennusoikeudeksi on merkitty 400 k-m², josta enintään 250 k-m² on varattava asuintiloiksi ja 150 k-m² työ- ja liiketiloiksi. Tontin pinta-ala on 1 059 m² ja osoite Alppikylänkuja 11.

Tonteille 41296/4 ja 41296/5 on tehty tonttijako (tunnus 13142) 18.6.2018, ja ne ovat merkitty kiinteistörekisteriin 4.1.2019.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 10.12.2008 (303 §) vahvistaa mm. tonteille 41296/4 tai 41296/5 tai niistä muodostettaville tonteille vuokrausperusteet, joiden mukaan kiinteistölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 31.12.2075 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Asuntokerrosalan osalta perittävä vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana

kerrosneliömetrihintana 19 euroa. Vuonna 2016 vuokrattiin tontti 41301/2 samalla asemakaavamerkinnällä, jossa toimitilaosuudelle rakennusoikeudesta määriteltiin virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 13 euroa. Vuokrausperusteet ovat kuitenkin jo vanhentuneet, joten ennen pitkäaikaista vuokrasopimusta tontille määritellään uudet vuokrausperiaatteet.

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

Tontin vuokra

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan vuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/ k-m ² (ind.2330)	Perusvuosi- vuokra (ind.100)	Alkuvuosi- vuokra ind. 2330
250	500	214,59	5 000
150	250	80,47	1 875

Kuukausivuokraksi $(250 \times 500 \times 4 \% : 12) + (150 \times 250 \times 5 \% : 12)$ tulee 416,67 euroa + 156,25 euroa = 572,92 euroa. Hankkeeseen ei ole suunnitteilla vuokrattavia työ- tai liiketiloja, vaan asemakaavanmukaiseen työpaikkarakentamiseen osoitettu rakennusala tulee asuntojen omaan käyttöön talousrakennus-/autotallitiloiksi. Mikäli työpaikkarakentamiselle osoitettu alue tullaan vuokraamaan tai käyttämään liiketoimintaan, vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle käyttötarkoituksen muutoksesta, jolloin vuokraa peritään myös työpaikkatilojen osalta asemakaavan rakennusoikeuden (=150 k-m²) mukaisesti.

Maanvuokra vuokra-ajalta

Kiinteistölautakunnan päätöksen 18.12.2001 (950 §) mukaan tontin maanvuokraa peritään rakennusluvan hakemisesta kahden kuukauden vuokraa vastaava määrä.