

Muistio

Asuntotontin (A, 540 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen As Oy Eljaksen Puisto Helsingille (Y-tunnus 3321189-1) rakennusluvan hakemista varten (Pitäjänmäki, tontti 46147/12)

Eljaksentie 8, A1146-591, HEL 2022-012541

Hakemus Fimma Oy pyytää 14.10.2022 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi yhtiön toimesta perustettavan asunto-osakeyhtiön nimiin asuinrakennusten korttelialueen (A) tontin 46147/12 rakennusluvan hakemista varten 1.11.2022 alkaen. Yhtiö rekisteröitiin 27.10.2022 nimellä As Oy Eljaksen Puisto Helsinki, jonka nimiin vuokraus tehdään.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 10.1.2022 (14 §) varata tontin 46147/12 Fimma Oy:lle (Y-tunnus 2778538-9) 31.12.2024 saakka hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan hankkeensa hakemuksessaesitetyn mukaisesti massiivipuukurantamisena, ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Lisäksi varauksensaaja on velvollinen tutkimaan aurinkoenergian hyödyntämistä kohteen toteutuksessa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että tontin halki kulkee johtokuja, joka rajautuu rakennusalaan kiinni. Varauksensaaja on edelleen tietoinen, että osaan tontin alueesta kohdistuu Gasgrid Oy:n siirtolinjan 30 metrin ja 100 metrin varoalueet. Lisätietoja Gasgrid Oy:n verkkosivuilta. Edellä mainitut tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan tonttien yleisiä varausehtoja sekä Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 27.2.2013 hyväksymän ja 19.4.2013 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12067 mukaan tontti 46147/12 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin rakennusoikeus on 540 k-m².

Tontin pinta-ala on 1 925 m² ja osoite on Eljaksentie 8. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 12.5.2022.

Suunnitelmien puoltaminen sekä sitoumus

Alueryhmä on antanut hankkeen suunnitelmille puoltavan lausunnon 28.9.2022.

Hintakontrolloiduissa kohteissa piirustukset tutkii asuntopalvelut Hitas-prosessin yhteydessä.

Hitas-työryhmä on antanut suunnitelmia koskevan puoltavan lausunnon 12.10.2022.

Tontin varauspäätöksen mukaan varauksensaaja on velvollinen toimittamaan asuntojen arvontaa, enimmäismyyntihintaa ja suunnitelmien noudattamista sekä myyntihinnan valvontaa koskevan sitoumuksen viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokrausta.

Hintakontrolloituun tuotantoon liittyvät ehdot

Varauspäätöksen edellyttämällä tavalla tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja.

Hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa varauksensaaja/vuokralainen on velvollinen ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista hyväksyttämään asuntojen ensimyyntiin enimmäishinnan asuntopalvelut –yksiköllä. Asuntojen jälleenmyyntiä ei säädellä ensimyyntiin jälkeen eikä hanketta varten perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisällytetä Hitas-sääntelyä koskevia määräyksiä.

Asuntojen hinta-arvolle ja sen perusteella määräytyvälle velattomalle enimmäismyyntihinnalle sekä rakennussuunnitelmille tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ja asuntopalveluiden hyväksyntä viimeistään ennen asuntojen ennakkomarkkinoinnin aloittamista.

Lopullisen hankinta-arvon ja siihen perustuvan velattoman enimmäismyyntihinnan sekä rakennussuunnitelmat hyväksyvät asuntopalvelut – yksikön päällikkö.

Asuntojen myynissä tulee noudattaa Hitas-asuntojen myyntiä koskevia ohjeita ja menettelyä lukuun ottamatta omistuksen rajoituksen valvontaa koskevia ehtoja sekä asuntopalvelut –yksikön mahdollisesti antamia tarkentavia ohjeita.

Suunnitelmat

Hakijan suunnitelmien mukaan tontille rakennetaan kaksikerroksinen 5 huoneiston rivitaloyhtiö. Lisäksi rakennetaan ulkoiluvälinevarasto sekä jätekatos. Suunnitelmien mukaan asemakaavamääräyksistä tullaan poikkeamaan mahdollisesti osalta, mikäli neljä tilapäistä autopaikkaa sijoitetaan kadun varteen.

Energiatehokkuus

Yleisten varausehtojen mukaan kohteessa noudatetaan vähintään kulloinkin voimassa olevaa viranomaismääräysten mukaista energiatehokkuusluokkaa.

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan pitkäaikaista vuokrausta koskevan hakemuksen yhteydessä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen.

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Varausehtojen mukaan perheasuntoja tulee suunnitella varaushakemuksen mukaisesti eli siten, että asuntoja on 4-5 kpl ja niiden keski-pinta-ala on vähintään 70 h-m².

Hakijan alueryhmässä esittämien suunnitelmien mukaan kaikki asunnot ovat perheasuntoja ja niiden pinta-alat ovat 87 h-m² ja 105,5 h-m². Näin ollen perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset täyttyvät.

Autopaikat

Asemaakaavan muutos nro 12067 edellyttää, että autopaikkoja toteutetaan vähintään suurempi luvuista 1 ap/asuntoa ja lisäksi 1 ap/asunto yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten.

Alueryhmä puolsi myös vaihtoehtona tilapäisten autopaikkojen sijoittamista katualueen varteen, koska tontti sijaitsee pättävän kadun varressa, missä liikenne on vähäinen.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta on päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Johdot

Vuokralainen on tietoinen, että tontin poikki on sijoitettu maanalainen 300 mm viemäriputki asemakaavan mukaisella maanalaisella johtoreitillä. Edellä mainitusta viemäriputkesta tullaan ottamaan tarkemmat kirjaukset pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

Lisäksi vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella sijaitsee vanhoja johtoja ja putkia.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Asemakaavan muutoksen nro 12067 mukaan vuokra-alueelle sijoittuu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan johtojen rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella. Maanalaisia johtoja varten varatulla alueella ei saa suorittaa sellaisia kaivu- ja louhintatoimenpiteitä, jotka saattavat vahingoittaa edellä mainitulle alueelle sijoitettavia ja sijoitettuja johtoja.

Lisäksi vuokrasopimukseen sisällytetään aina yleinen rasite-ehto, jonka mukaan vuokralainen on osaltaan velvollinen sopimaan vuokra-alueen ja sitä ympäröivien kiinteistöjen (ml. kadut ja muut yleiset alueet) tai niillä sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

Vuokrausperiaatteet

Hinnoitteluryhmä käytteli konsultin laatimaa tonttivuokran arviolausuntoa 26.11.2022 kokouksessa, jossa päätettiin esittämään tasoksi noin 1 200 e/k-m².

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

Lyhytaikainen vuokraus tehdään arviohinnan (55 e/k-m², ind. 100) perusteella. Vuokralainen on tietoinen, että pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokraushinta saattaa poiketa olennaisesti lyhytaikaisessa vuokrasopimuksessa käytetystä vuokraushinnasta.

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

| k-m ² | e/k-m ² (ind. 2190) | perusvuosivuokra e (ind. 100) | Alkuvuosisivuokra e (ind. 2190) |
|------------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| 540 | 1200 | 1 183,56 | 25 920,00 |

$(540 \text{ k-m}^2 \times 55 \text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 21,90$

Vakiintuneen käytännön mukaan tontin maanvuokra peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta.

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 4 320,00 euroa (25 920,00 : 6).

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esimerkiksi maanrakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Tällöin tontin vuokra on 2 160 euroa / kuukausi (25 920,00 : 12).

Helsinki

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.11.2022 ja vuokraus on voimassa 31.10.2023 saakka.

Rekisteröinti

As Oy Eljaksen Puisto Helsinki (Y-tunnus 3321189-1) on merkitty rekisteriin 27.10.2022.

Lisäehdot

Muutoin ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä, rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.