

**Muistio/AH****Asuinrakennustontin (A, 325 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen Kiinteistötoimisto Sky Oy:lle rakennusluvan hakemista varten (Oulunkylä, tontti 28058/20)**

Ruutanakuja 13

HEL 2021-005924

Hakemus Kiinteistötoimisto Sky Oy on pyytänyt hakemuksellaan 14.5.2021, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti tontin 28058/20 rakennusluvan hakemista varten 16.6.2021 alkaen.

**Varauspäätös**

Kaupunginhallitus päätti 3.5.2021 (338 §) varata Kiinteistötoimisto Sky Oy:lle (y-tunnus: 2633891-5) sekä tontin 28058/16 aiempina vuokralaisina olleille yksityishenkilöille tontin 28058/20 vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2022 saakka.

**Asemakaava- ja tonttitiedot**

Kaupunkiympäristölautakunnan 16.2.2021 hyväksymän ja 15.4.2021 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12685 mukaan tontti 28058/20 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A).

Tontin pinta-ala on noin 935 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Ruutanakuja 13. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 400 k-m<sup>2</sup>. Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Suunnitelmat Tontille saa asemakaavan muutoksen nro 12685 mukaan rakentaa enintään kolme asuntoa enintään kahteen kerrokseen vähintään kahteen erilliseen rakennukseen. Asuntojen tulee olla vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä omistusasuntoja.

## Perheasuntovaatimus

Sääntelemättömässä ja hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta tulee vähintään 40 % toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>, jollei tontit yksikön kanssa toisin sovita.

Hakemuksen mukaan hankkeen asunnoista 100 % tulee olemaan perheasuntoja, joiden keskipinta-ala on n. 90 m<sup>2</sup>.

## Energiatehokkuus

Asemakaavan muutoksen nro 12685 mukaan tontilla 28058/20 tulee soveltaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja tuottaa uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Muussa kuin kerrostalotuotannossa noudatetaan vähintään kulloinkin voimassa olevaa viranomais määräysten mukaista energiatehokkuusluokkaa.

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

## Autopaikat

Asemakaavamuutoksen nro 12685 mukainen autopaikkanormi on suurempi luvuista 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> tai 1 ap/asunto.

Autopaikat sijoitetaan suunnitelmien mukaan varausalueelle toteutettaviin autokatoksiin ja osa tontin 28058/19 alueen puolelle. Muun muassa autopaikkojen sijoittamisesta naapuritontin alueelle tulee tehtäväksi rasitteenluonteisia ehtoja koskeva sopimus.

## Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.

## Rasitteet

Vuokralainen on toimittanut yhdessä tontin 28058/16 aiempien vuokralaisten kanssa allekirjoitetun yhteisjärjestelysopimuksen koskien autopaikkoja, jätekeräystä, talotekniikkaa sekä raja-aitoja ja pengerrystä. Sopimus tullaan liittämään tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Vuokrasopimukseen otetaan lisäksi yleinen rasite-ehto.

## Vuokrausperiaatteet

Tontille ei ole vielä vahvistettu vuokrausperiaatteita. Vuokrausperiaateasia on kuitenkin menossa kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn lähiaikoina, joten lyhytaikaisessa vuokrauksessa sovelletaan esityksessä esitettyjä hintoja.

Kaupunginhallitukselle esitetään, että asuinrakennustontin 28058/20 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta vähintään 60 euroa (nykyarvo 04/21, ind. 2006, on noin 1.200 euroa).

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten (vuokra-alueella sijaitsevien) asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa sikäli kuin asemakaavamääräykset sallivat po. tilojen rakentamisen kerrosalan lisäksi.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä pyritään johdonmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttötarkoitus. Vuokrausperiaatteet tarkistetaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista ja tästä syystä kerrosneliömetrihintaa saattaa muuttua siitä mikä se on ollut lyhytaikaisessa vuokrauksessa.

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

## Maanvuokra

Edellä mainitun perustella tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	e / k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e / k-m <sup>2</sup> (ind. 2006)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	alkuvuosisivuokra e (ind. 2006) (markkinavuokra)
325	60	1 203,60	780	15 646,80

(325 k-m<sup>2</sup> x 4% x 60 e/k-m<sup>2</sup>) x 20,06

Kaupungin vahvistamien ohjeiden mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään maanvuokraa, joka vastaa kahden kuukauden vuokraa.

Tontin maanvuokra on siten koko vuokra-ajalta 2 607,80euroa. (15 646,8/12 kk x 2 kk).

#### Rekisteröinti

Kiinteistötoimisto Sky Oy (y-tunnus: 2633891-5) on merkitty kaupparekisteriin 11.8.2014.

#### Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakiooluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.