

Muistio/EL

Asuntotontin (AL, 7855 + 1000 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asuntotuotannolle rakennusluvan hakemista varten (Vuosaari, tontti 54187/6)

Maustetehtaankatu 2

HEL 2021-009942

Hakemus

Helsingin kaupungin asuntotuotanto on pyytänyt hakemuksellaan 7.9.2021, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti tontin 54187/6 rakennusluvan hakemista varten 1.11.2021 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata tontin 54187/7 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (y-tunnus: 0201256-6) valtion korkotukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka. Tontin varausta on jatkettu Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun päällikön päätöksellä 05.03.2020 (13 §) 31.12.2021 saakka.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunkiympäristölautakunnan 13.6.2018 hyväksymän ja 17.7.2019 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12458 mukaan tontti 54187/6 kuuluu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (AL).

Tontin pinta-ala on noin 3 145 m² ja sen osoite Maustetehtaankatu 2. Tontin asemakaavan mukainen asuinrakennusoikeus on 7 850 k-m² ja liikerakennusoikeus on 1000 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 20.5.2021.

Suunnitelmat

Tontin suunnittelu on käynnissä ja rakentamisen on tarkoitus alkaa syksyllä 2022. Asuntojen tulee olla valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja.

Asuntotonttitiimin päällikkö ei ole vielä tarkastanut tontille toteutettavia rakennuksia koskevia piirustuksia. Piirustukset tulevat tarkistettavaksi Lupapisteen kautta.

Perheasuntovaatimus

Perheasuntovaatimusta ei noudateta vuokra-asuntotuotannossa.

Energiatehokkuus

Vuokra-alueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää vähintään B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikölle varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan tontit-yksikön hyväksymän selvityksen.

Autopaikat

Asemakaavamuutoksen nro 12458 mukaan autopaikkoja tulee olla vähintään 1 ap / 130 k-m². Autojen vieraspaikat voidaan osoittaa kadulle.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on ollut teollista toimintaa 1960–90-luvuilla. Alueen maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristölautakunnan 5.8.2003 antaman päätöksen 308 § YMK 360/921-03 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu loppuraportti: Geo-Juva Oy, Paulig Oy, Öljyllä pilaantuneen maa-alueen kunnostus, Maustetehtaan entisten öljysäiliöiden alue, G22201, 03.12.2003 ja sen täydennysosa Geo-Juva Oy, Paulig Oy, Vuosaaren tehtaat, Maustetehtaan öljysäiliöt, Pohjavesinäytteet 17.12.2003 ja 7.1.2004, G22201, 9.1.2004.

Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.

Rasitteet

Tonttien 54187/7 ja 54187/6 välillä tullaan laatimaan yhteisjärjestelysopimus koskien muun muassa yhteisiä pysäköintikerroksia sekä pysäköintikerroksiin liittyviä velvollisuuksia, yhteistä pihastutus-, leikki,- ja oleskelualueita sekä hulevesien hallinta ja sadevesijärjestelmää.

Tonttien 54187/7 ja 54187/2 välillä tullaan laatimaan yhteisjärjestelysopimus koskien savunpoistoa, väestönsuojaa sekä pelastusautojen nostopaikkoja.

Vuokrasopimukseen sisällytetään lisäksi yleinen rasite-ehto.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto ei ole vielä vahvistanut tontille vuokrausperiaatteita. Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä pyritään johdonmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttötarkoitus. Vuokrausperiaatteet tarkistetaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista

Lyhytaikaisen vuokrauksen vuokra määritellään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 38 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa. Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta. Kun vuokrausperiaatteet tarkistetaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista, saattaa kerrosneliömetrihinta muuttua siitä mikä se on ollut lyhytaikaisessa vuokrauksessa.

Valtion tukeman (pitkä korkotuki) asuntotuotannon osalta tonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

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 ²	e / k-m ² (ind. 100)	e / k-m ² (ind. 2020)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	alkuvuosivuokra e (ind. 2020) (markkinavuokra)	Alkuvuosivuokra 80 %

7 855	38	767,60	11 939,60	241 179,92	192 943,94
1000	38	767,60	1 520,00	30 704,00	24 563,20

Asuintilat (7 855 x 38 x 4 %) x 20,20 – 20 %

Liiketilat (1000 x 38 x 4 %) x 20,20 – 20 %

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

Tontin maanvuokra on siten koko vuokra-ajalta 36 251,19 euroa. (217 507,14:12 kk x 2 kk).

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 18 125,59 euroa / kuukausi (217 507,14:12)

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.