

Muistio/AH

**Autopaikkatontin (LPA) lyhytaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asuntotuotannolle perustettavan yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten (Tapaninkylä, Tapanila, Fallkullan kiila, suunniteltu tontti 39280/2)**

Smoltinkuja 4

Hakemus Helsingin kaupungin asuntotuotanto (y-tunnus 0201256-6) pyytää hakemuksellaan 21.1.2020, että kaupunki vuokraisi sille perustettavan yhtiön lukuun lyhytaikaisesti suunnitellun tontin 39280/2 rakennusluvan hakemista varten 1.2.2020 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata tontin 39280/1 Asuntotuotantotoimistolle (y-tunnus 0201256-6) välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten 31.12.2018 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja vastaa alueen asemakaavassa osoitettujen tonttikohtaisten ja mahdollisten alueellisten pysäköintiratkaisujen suunnittelusta ja toteuttamisesta. Varauksensaaja on tätä varten velvollinen perustamaan mahdollisesti vaadittavat pysäköintiyhtiöt ja huolehtimaan muista mahdollisista toimista. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston tonttiosaston (nyk. tonttiyksikkö) mahdollisesti antamia ohjeita ja pyydettäessä esittämään pysäköintipaikkojen hallinnoinnin toteuttamista koskevat suunnitelmat tonttiosaston hyväksyttäväksi.
- Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä olevaa 25.5.2018 päivättyä toimintaohjetta Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.
- Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tontin osalta tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista.

Tonttipäällikkö päätti 6.2.2019 (8 §) jatkaa tontin 39280/1 varausta 31.12.2019 saakka entisin ehdoin.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 7.6.2017 hyväksymän ja 28.7.2017 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12380 mukaan suunniteltu tontti 39280/2 kuuluu autopaikkojen (LPA) korttelialueeseen.

Tontti 39280/1 on tonttijaossa 25.10.2019 jaettu tonteiksi 39280/2, 3, 5 ja 6. Suunniteltua tonttia 39280/2 ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Tontin 39280/2 pinta-ala on 2 562 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Smoltinkuja 4.

#### Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana on Helsingin kaupungin asuntotuotanto. Rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 1.10.2020.

Asemakaavan muutoksen nro 12380 mukaan velvoiteautopaikkoja tulee rakentaa 1 ap / 140 k-m<sup>2</sup>, joten kortteliin 39280 tulee sijoittaa 62,4 ap / 8733 k-m<sup>2</sup>. Jos vähintään 50 autopaikkaa toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %. Näin ollen tarve on 56,2 autopaikkaa.

Suunnitelmien mukaan tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen sijoitetaan yhteensä 100 autopaikkaa, joista korttelin 39280 käyttöön osoitetaan 57 autopaikkaa, tontin 39312/4 käyttöön 20 autopaikkaa ja tontin 39281/2 käyttöön 23 autopaikkaa. Lisäksi pysäköintilaitokseen sijoitetaan 97 liityntäpysäköintipaikkaa.

#### Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Fallkullan alueella on esirakentamisen yhteydessä poistetuissa pintamaissa todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on antanut 18.12.2019 alueen maaperän kunnostustarpeesta lausunnon ID 19-02122.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, Piia Häkkinen, puhelin 09 310 27274).

Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta

aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12380 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

## Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa edellyttäen, että asiasta on sovittu ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muutoin vuokralainen vastaa kaikista mainituista kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

## Rasitteet

Vuokralainen on ilmoittanut tontin lyhytaikaista vuokrausta koskevan hakemuksen yhteydessä, että pysäköintilaitosta koskeva yhteisjärjestelysopimus tullaan liittämään tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen ennen kohteen valmistumista.

Vuokralainen on velvollinen esittämään mainittu sopimus / mainitut sopimukset maaomaisuuden kehittämisen ja tontit –palvelun hyväksyttäväksi. Vuokranantaja ei vastaa sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista tai kustannuksista.

## Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuuston 27.11.2019 (Asia/5) vahvistamien vuokrausperiaatteiden mukaan pysäköintitonttien (LPA) osalta noudatetaan kaupungin yleisesti käyttämiä periaatteita ja vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa neliömetrihintaa 1 euro.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % sen laskennallisesta hinnasta.

## Maanvuokra

k-m <sup>2</sup>	e / k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e / k-m <sup>2</sup> (ind. 1973)	perusvuosivuokra e (ind 100)	alkuvuosisuokra e (ind 1973)
2 562	1	19,76	128,10	2 531,26

$$(2\,562\text{ m}^2 \times 5\% \times 1\text{e/m}^2) \times 19,76$$

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

Tällöin tontin 39280/2 vuokra on koko vuokra-ajalta (1.2.2020 - 31.1.2021) 421,88 euroa (2 531,26 euroa / 12 kk x 2 kk).

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten

Helsinki

esim. maarakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Tällöin tontin 39280/2 vuokra on 210,94 euroa/kk (2 531,26 / 12 kk).

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.