

MUISTIO / KN

23.11.2018

Asuntotontin (AK, 7 590 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle valtion korkotukemaa asumisoikeusasuntotuotantoa varten (Laajasalo, Yliskylä, tontti 49080/13)

Gunillantie 2 b

Hakemus Asuntotuotanto pyytää hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi Helsingin Asumisoikeus Oy:lle pitkäaikaisesti asuntotontin 49080/13.

Vuokraus on sovittu alkavan 1.11.2018.

Varauspäättös Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata tontin 49080/13 asuntotuotantotoimistolle välimuodon tuotantoa varten 31.12.2016 saakka. Varauspäättös sisälsi muun muassa seuraavat ehdot:

Varauksensaajan tulee olla tietoinen, että tontti ei ole kaupungin vapaassa hallinnassa ja tontin luovuttaminen edellyttää siihen nykyisellään kohdistuvan maanvuokrasopimuksen muuttamista. Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hanke tämän johdosta viivästyy.

Varauksen muutokset ja jatkot

Kiinteistölautakunta päätti 23.3.2017 (95 §) jatkaa muun muassa tontin 49080/13 varausta 31.12.2017 saakka.

Lyhytaikainen vuokraus

Tontti on vuokrattu lyhytaikaisesti tontit-yksikön päällikön päätöksellä 13.6.2017 (8 §) ajalle 16.6.2017 – 15.6.2018.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 22.10.2014 hyväksymän sekä 26.6.2015 osittain ja 31.3.2017 kokonaan lainvoimaiseksi tulleen Laajasalon Yliskylän asemakaavan muutoksen nro 12228 mukaan tontti 49080/13 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 7 590 k-m².

Tontin pinta-ala on 7 062 m² ja osoite Gunillantie 2b. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.9.2016.

Alueryhmän lausunto

Alueryhmä on antanut tontille toteutettavista rakennuksista puoltavan lausuntonsa 30.6.2017.

Piirustusten tutkiminen Asuntotonttitiimin päällikkö on tutkinut tontille toteutettavia rakennuksia koskevat piirustukset 26.10.2017 (56 §).

Niiden mukaan tontille toteutetaan 7 590 k-m² asuinrakennusoikeutta. Asemakaavan sallima kerrosala ei ylitä.

Rakennuslupa Tontille on myönnetty rakennuslupa 16.2.2018 (35 §). Rakennusluvan mukaan tontille toteutetaan 7 590 k-m² asuinrakennusoikeutta.

Energiatehokkuus Tontille toteutettavia rakennuksia koskevien energiatodistusten mukaan varauspäättökseen mukainen energiatehokkuusehto täyttyy.

Autopaikat Asemakaavan edellyttämät autopaikat sijoitetaan vuokra-alueelle.

Tontin 49080/3 täydennysrakentaminen ja tonttia koskevan maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Asemakaavamuutoksen nro 12228 mukaan aiemman asemakaavan mukaiselle tontille 49080/3 on osoitettu täydennysrakentamista.

Tontista 49080/3 on asemakaavassa osoitettu muodostettavaksi ohjeellisella tonttijaolla tontit 49080/11, 12 ja 13.

Tontti 49080/3 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle.

Tontit 49080/13 on varattu kaupunginhallituksen päätöksellä 25.8.2014 (836 §) Helsingin asuntotuotantotoimistolle välimuodon asuntotuotantoa varten.

Tonttipäällikkö on päättänyt 5.11.2018 (60 §) Helsingin kaupungin asunnot Oy:n maanvuokrasopimuksen muuttamisesta (siten, että siitä luovutetaan muun muassa tontin 49080/13 mukainen alue) ja täydennys rakentamiskorvauksen maksamisesta. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n tulee allekirjoittaa maanvuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös ennen kuin tonttia 49080/13 koskeva maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa.

Tontille kaavassa osoitetut johtokujat

Tontille 49080/13 on asemakaavassa osoitettu kaksi johtokujaa.

Toisella johtokujalla sijaitsee tai sijoitetaan viereisen tontin 49080/12 johtoja. Vuokralaisen on korvauksetta sallittava johtojen sijoittaminen, pitäminen, käyttäminen, huoltaminen, korjaaminen ja uudistaminen tontilla vuokra-alueella.

Tontin koilliskulmaan merkityllä johtokujalla sijaitsee käytössä olevia johtoja. Vuokralainen on velvollinen sallimaan johdon / johtojen pitämisen, käyttämisen, peruskorjaamisen ja uudistamisen tontilla.

Rasitteet tontin 49080/12 kanssa

Vuokralainen on velvollinen sopimaan tontin 49080/12 tulevan vuokralaisen kanssa asemakaavan edellyttämistä tai osoittamista tai muista tarpeellisista rasitteenluonteisista asioista, kuten ajoyhteyksistä ja pelastusreiteistä, jätteen keräyksestä sekä johdoista.

Tontit 49080/12 ja 13 ovat laatineet tonttien välisistä rasitteenluonteisista asioista luonnoksen, mutta lopullinen sopimus laaditaan vasta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Mikäli mainitut tontit eivät pääse em. asioista sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin.

Tontin rakentamiskelpoisuus

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että tontin pohjoisreunassa sijaitsee sähkökaappi. Sähkökaappi tullaan todennäköisesti siirtämään.

Tontin koilliskulmassa oleva alueen osa on edellisen asemakaavan mukaista katualuetta (Gunillantien ja Svanströminkujan kulma). Katualuetta koskeva siirtotyö tehdään vasta tontin valmistuttua / osittain tontin rakentamisen aikana. Vuokralainen on tietoinen tästä ja siitä mahdollisesti aiheutuvista haitoista ja hyväksyy tämän.

Tontin kaakkoiskulmassa sijaitsee käytössä olevia johtoja. Johdot on tarkoitus siirtää Svanströminkujalle myöhemmin. Vuokralainen on tietoinen tästä ja siitä mahdollisesti aiheutuvista haitoista ja hyväksyy tämän.

Kaupunki ei vastaa edellä mainituista asioista vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista.

Maaperä

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

Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, jakautuu vastuu vuokranantajan ja vuokralaisen kesken kaupungin vakiintuneesti noudattamien periaatteiden mukaan.

Aiempi käyttö

Vuokra-alueella sijaitsee purettavia rakennelmia. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan purkamaan nämä ja poistamaan vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat muut rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvää, asfaltin, perustukset tai muut vastaavat.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 11.10.2017 (374 §) oikeuttaa kiinteistö-lautakunnan vuokraamaan 31.12.2080 saakka välimuodon tuotantona toteutettavan tontin 49080/13 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

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

Alennukset maanvuokrasta

Asuntontin vuosivuokrista 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).

Maanvuokra

Edellä mainitun perusteella tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

m ²	€/k-m ² (ind.100)	€/k-m ² (ind. 19,55)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra € (ind. 19,55)	alkuvuosi- vuokra- alennus
					20 %
7590	28	547	8 501	166 195	132 956

$$(7\,590\text{ k-m}^2 \times 28 \times 4\%) \times 19,55 \times 80\%$$

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaisi 1.11.2018 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Lisäehdot

Vuokraukseen sisällytetään rahoitus- ja hallintamuotoa koskevat ehdot sekä kaupunginhallituksen varauspäätökseen perustuvat ehdot.