

Muistio/TUT**Asuntotontin (A, 1400 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Asunto Oy Harjannetie 22:lle rakennusluvan hakemista varten (Viikki, Viikinmäki, tontti 36265/1)**

Harjannetie 22

Hakemus

e-house Oy, Investorshousen Oyj ja IVH Asunnot Oy pyytävät 7.11.2017 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Harjannetie 22:lle lyhytaikaisesti tontin 36265/1 rakennusluvan hakemista varten 1.12.2017 alkaen.

Varauspäätös

Kiinteistölautakunta päätti varata Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin 36265 suunnitellut asuntotontit nro 1, 2 ja 3 e-House oy:lle, IVH Asunnot Oy:lle ja Investors House Oyj:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2018 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Tonteista kaksi tulee toteuttaa valtion tukemien lyhyen korkotuen hankkeina ja yksi vapaarahoitteisena omistusasuntona ilman Hitas-ehdoja.
- Tonteille 36265/1, 2 ja 3 toteutettavasta yhteenlasketusta asuinhuoneistoalasta vähintään 30 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Suunnittelun lähtökohtana tulee olla, että mainittujen perheasuntojen keskipinta-ala on vähintään 65 h-m².

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 9.5.2007 hyväksymän ja 21.6.2007 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11380 mukaan tontti 36265/1 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A).

Tontin pinta-ala on 1 865 m² ja sen osoite on Harjannetie 22. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 400 k-m². Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt 12.9.2017 (87 §) poikkeamishakemuksen koskien korttelin 36265/1, 2 ja 3 tontteja.

Suunnitelmat

Tontin ja sille toteutettavan rakennuksen suunnitelmia ei ole vielä käsitelty Viikimäen aluetyöryhmässä.

Maaperä

Tontin maaperä on kunnostettu Uudenmaan ympäristökeskuksen 28.4.2006 antaman ympäristölupapäätöksen YS 648 mukaisesti ja kunnostuksesta on laadittu loppuraportti: Pilaantuneen maaperän puhdistuksen loppuraportti, Viikimäen vanha ampumarata, Helsinki, 6.10.2014, Ramboll Finland Oy. Uudenmaan ELY keskus on lausunnollaan 4.6.2015 todennut, että se hyväksyy loppuraportin ja toteaa, että alueen kunnostustyöstä ei ole huomauttamista.

Rasitteet

Lyhytaikaiseen vuokrasopimukseen sisällytetään yleinen velvollisuus sopia rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä muiden alueen kiinteistöjen kanssa.

Vuokrauserusteet

Tontille ei ole vielä vahvistettu vuokrauserusteita. Vuokrauserusteiden määrittelyssä pyritään johdonmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti, käyttötarkoitus. Vuokrauseruste tarkistetaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista.

Vertailutietona todettakoon että kiinteistölautakunta päätti 9.3.2017 (113 §) oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön sisällyttämään osto-optiota koskevat ehdot tonttien 36113/2, 3 ja 4 pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa. Kyseiset tontit on vuokrattu sääntelemättömään tuotantoon.

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

Maanvuokra

k-m ²	e / k-m ² (ind. 100)	e / k-m ² (ind. 1931)	perusvuosivuokra e (ind 100)	alkuvuosisuokra e (ind 1931)
1 400	30	579	1 680	32 441

$(1\,400\text{ k-m}^2 \times 4\% \times 30\text{ e/k-m}^2) \times 19,31$

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

Tontin maanvuokra on siten koko vuokra-ajalta 5 407 (32 441/6)

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.