

Muistio/AH

Asuntotontin (AK, 5 000 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle rakennusluvan hakemista varten (Tapaninkylä, Tapanila, Fallkullan kiila, tontti 39282/2)

Jokipoikasenkaari 3

Hakemus Helsingin kaupungin asuntotuotanto (y-tunnus 0201256-6) pyytää hakemuksellaan 5.12.2019, että kaupunki vuokraisi sille Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lukuun lyhytaikaisesti tontin 39282/2 rakennusluvan hakemista varten 1.1.2020 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata tontin 39282/2 Asuntotuotantotoimistolle (y-tunnus 0201256-6) valtion tukemien vuokra-asuntojen 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.
- Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

- Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa asuntojen vuokrataso on säännelty. Vuokrat määritellään omakustannusperiaatteen mukaisesti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymään hankinta-arvoon perustuen.

Varauksensaaja on velvollinen vaadittaessa esittämään kohteen huoneenvuokran määräytymisen periaatteet muun ohella kiinteistöviraston asunto-osaston (nyk. asuntopalvelut –yksikön) hyväksyttäväksi ennen huoneenvuokraustoiminnan aloittamista.

- Vuokra- ja asumisoikeustuotantoon varattaville tontille rakennettaviin rakennuksiin voidaan sijoittaa kaupungin tai kaupungin hyväksymän yhteisön ylläpitämiä erityisryhmille suunnattuja asumisyksiköitä tai varata osuus asunnoista erityisryhmien itsenäiseen asumiseen. Yksittäisessä hankkeessa osuus voi tarpeen ja aluekohtaisen harkinnan mukaan olla korkeintaan 20 % tontin rakennusoikeudesta tai suurempikin niin erikseen sovittaessa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä olevaa 25.5.2018 päivättyä toimintaohjetta Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

Tonttipäällikkö päätti 6.2.2019 (8 §) jatkaa tontin 39282/2 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 tontti 39282/2 kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen.

Vyöhykkeellä, joka ulottuu 50 metrin päähän Suurmetsäntien ajoradan reunasta ja 70 metrin päähän pääradan lähimmästä raiteesta, tulee rakennukset suunnitella siten, ettei katu- tai raideliikenteen aiheuttama tärinä ylitä tavoitteena pidettävää enimmäisarvoa asuintiloissa.

Asemakaavaan on tontille merkitty maanalaiselle johdolle varattu alueen osa, jossa kulkee jätevesiviemäri.

Rakennusalalle on määritelty sivukohtaisesti vaatimuksia ulkovaipan kokonaisäänieristävyydelle.

Tontin pinta-ala on 3 491 m² ja sen osoite on Jokipoikasenkaari 3. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5 000 k-m² ja rakennusten kerrosluku on VI. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 19.2.2019.

Suunnitelmat ja piirustusten tutkiminen

Alueryhmässä esitettyjen suunnitelmien mukaan kortteliin 39282 sijoittuu yhteensä kuusi kuusikerroksista yhden porrashuoneen lamellia, joista kolme sijoittuu tontille 2 ja kolme tontille 3. Asuinrakennukset on sijoitettu asemakaavan tavoitteita noudattaen tonttien reunoille katutiloja ja puistoaluetta rajaamaan. Vuokra-alueelle toteutetaan valtion tukemia vuokra-asuntoja yhteensä 74 kappaletta, joista 20 kpl muodostaa kehitysvammaisten asuntoryhmän (OmaAsunto). Asuntopinta-ala on 3 973,5 m².

Autopaikoitus on osoitettu tontilla 39282/1 sijaitsevalle LPA-alueelle, jolle saa sijoittaa korttelin tonttien 2 ja 3 autopaikkoja ja tontin 39284/1 autopaikat. Tontille suunnitellaan avoin, lämmittämätön pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksen kolmeen kerrokseen sijoittuu yhteensä 169 autopaikkaa. Kaavan esittämä autopaikkanormi on 1 ap/ 140 kem². Koska vähintään 50 autopaikkaa on toteutettu keskitetysti nimeämättöminä, sallitaan kuitenkin 10 % vähennys autopaikkojen kokonaismäärästä. Lisäksi tontin 39282/2 osalta pätee kaupungin ja ARA- rahoitettuja vuokra-asuntoja koskeva 20 % vähennys.

Tonttien 39282/2 ja 39282/3 keskelle on leikki- ja oleskelualueeksi osoitettu ohjeellinen alueen osa, jolla tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Piirustuksia ei vielä ole tutkittu tontit-yksikössä.

Maaperä

Vuokra-alueella ja sen ympäristössä on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Fallkullan kiila, Vahanan Environment Oy, 7.5.2019). Alueella on todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Lisäksi Fallkullan alueella on esirakentamisen yhteydessä poistetuissa pintamaissa todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Vuokralaisen on otettava ne huomioon kaikessa maarakentamisessa. 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 käyttöönotettavaksi, 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

Vuokra-alueella on todettu jätejakeita. Vuokra-alueella sijaitsee käytöstä poistettuja johtoja ja putkia.

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 koskevassa hakemuksessa, että lopulliset rasitteet tullaan lisäämään pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen ennen kohteen valmistumista.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 27.11.2019 (Asia/5) muun muassa Tapaninkylän Tapanilassa sijaitsevan asuinkerrostalotontin 39282/2 vuosivuokraksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 29 euroa. Valtion korkotukemana asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vuosivuokran perusteena käytetään vähintään 26 euron kerrosneliömetrihintaa.

Tonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Vuokra-ajan alkamisesta päätetään erikseen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

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. 1973)	perusvuosivuokra e (ind 100)	alkuvuosisvuokra e (ind 1973)	alennettu alkuvuosisvuokra (80 %)
5 000	26	512,98	5 200	102 596	82 076,80

$$(5\,000\text{ k-m}^2 \times 4\% \times 26\text{e/k-m}^2) \times 19,73 \times 80\%$$

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

Tällöin tontin 39282/2 vuokra on koko vuokra-ajalta (1.1.2020 - 31.12.2020) 13 679,47 euroa (82 076,80 euroa / 12 kk x 2 kk).

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esim. maarakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Tällöin tontin 39282/2 vuokra on 6 839,73 euroa/kk (82 076,80 euroa / 12 kk).

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.