

Muistio/AH

Asuntotonttien (AK, 3 700 + 200 k-m² ja AK, 4 300 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asuntotuotannolle rakennusluvan hakemista varten (Tapaninkylä, Tapanila, Fallkullan kiila, suunniteltu tontti 39280/5 sekä suunniteltu tontti 39280/6)

Jäkälätie 18, Smoltinkaari 4

Hakemus Helsingin kaupungin asuntotuotanto (y-tunnus 0201256-6) pyytää hakemuksellaan 2.12.2019, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti suunnitellut tontit 39280/5 ja 39280/6 rakennusluvan hakemista varten 1.1.2020 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:

- Tontille kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta noin puolet tulee toteuttaa asumisoikeusasuntoina ja noin puolet hintakontrolloituina omistusasuntoina.
- 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.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä hintakontrolloidun omistusasuntotuotannon osalta liitteenä 6 olevia hintakontrolloitujen ja Hitas-tontinvarausten lisäehtoja.
- Sääntelemättömässä ja hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

- 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 tontti 39280/1 kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen.

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

Tontin 39280/5 pinta-ala on 2 322 m² ja sen osoite on Jäkälätie 18. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 700+200 k-m².

Tontin 39280/6 pinta-ala on 2 315 m² ja sen osoite on Smoltinkaari 4. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 300 k-m².

Suunnitelmat ja piirustusten tutkiminen

Alueryhmässä esitettyjen suunnitelmien mukaan kortteliin 39280 sijoittuu 3-portainen 6/7-kerroksinen Hitas-rahoiteinen asuinkerrostalo (puolihitas) sekä 3-portainen 5/6-kerroksinen Helsingin asumisoikeus Oy:n asuinkerrostalo.

Korttelin länsireunalla paikoituslaitos palvelee lähiympäristön asuinkortteleiden lisäksi liityntäpysäköinnin tarpeita ja toimii melumuurina radalle päin. Hason kiinteistön 39280/5 puolella on 1. kerroksessa Jäkälätielle suuntautuva liikehuoneisto.

Piirustuksia ei vielä ole tutkittu tontit-yksikössä.

Hintakontrolloitu tuotanto

Hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa varauksensaaja/vuokralainen on velvollinen ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista hyväksyttämään asuntojen ensimyyntiin enimmäishinnan asuntopalvelut-yksiköllä. Asuntojen jälleenmyyntiä ei säädellä eikä hanketta varten perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisällytetä Hitas-sääntelyä koskevia määräyksiä.

Asuntojen hankinta-arvolle ja sen perusteella määräytyvälle velattomalle enimmäismyyntihinnalle sekä rakennussuunnitelmille tulee saada Hitas-töryhmän puoltava lausunto ja asuntopalveluiden hyväksyntä viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Lopullisen hankinta-arvon ja siihen perustuvan velattoman enimmäismyyntihinnan sekä rakennussuunnitelmat hyväksyy asuntopalvelut-yksikön päällikkö.

Varauksensaaja / vuokralainen on ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä velvollinen toimittamaan asuntopalvelut-yksikölle asuntojen enimmäismyyntihinnan noudattamista sekä myyntihinnan valvontaa koskevan asuntopalvelut-yksikön määräämän mallin mukaisen sitoumuksen sekä muut mahdollisesti pyydettävät hankkeen toteuttamista ja asuntojen myyntiä koskevat asiakirjat.

Asuntojen myynnissä tulee noudattaa Hitas-asuntojen myyntiä koskevia ohjeita ja menettelyjä (lukuun ottamatta omistuksenrajoituksen valvontaa koskevia ehtoja) sekä asuntopalvelut-yksikön mahdollisesti antamia tarkentavia ohjeita.

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. Selvyiden 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 viivästymisestä, 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, pylvää, asfalttoinnin, 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 viivästymisestä, 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 toimittanut tontin lyhytaikaista vuokrausta koskevan hakemuksen yhteydessä alustavan listauksen perustettavista rasitteista ja yhteisjärjestelyistä. Järjestelyt koskevat esim. yhteiskäyttöpihaa, pysäköintiä, kulkuväyliä, väestönsuojaa sekä pelastustietä. Lopulliset rasitteet tullaan

lisäämään pitkäaikaisiin tontinvuokrasopimuksiin ennen kohteiden valmistumista.

Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitut sopimukset maaomaisuuden kehittäminen ja tontti –palvelun hyväksyttäväksi. Vuokranantaja ei vastaa mainituista sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista tai kustannuksista.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 27.11.2019 (Asia/5) muun muassa Tapaninkylän korttelin 39280 asuinkerrostalotonttien 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.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

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 % ja muiden tonttien 5 % sen laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokra

Tontti 39280/5

k-m ²	e / k-m ² (ind. 100)	e / k-m ² (ind. 1973)	perusvuosivuokra e (ind 100)	alkuvuosi vuokra e (ind 1973)	alennettu alkuvuosi vuokra (80 %)
3 700	26	512,98	3 848	75 921,04	60 736,83
200	26	512,98	260	5 129,80	4 103,84

$(3\,700\text{ k-m}^2 \times 4\% \times 26\text{e/k-m}^2) \times 19,73 \times 80\%$

$(200\text{ k-m}^2 \times 5\% \times 26\text{e/k-m}^2) \times 19,73 \times 80\%$

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

Tällöin tontin 39280/5 vuokra on koko vuokra-ajalta (1.1.2020 - 31.12.2020) 10 122,81 euroa (60 736,83 euroa / 12 kk x 2 kk) sekä liiketilan osalta 683,97 euroa (4 103,84 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 39280/5 vuokra on 5 061,40 euroa/kk (60 736,83 / 12 kk) sekä liiketilan osalta 341,99 euroa/kk (4 103,84 euroa / 12 kk).

Tontti 39280/6

k-m ²	e / k-m ² (ind. 100)	e / k-m ² (ind. 1973)	perusvuosivuokra e (ind 100)	alkuvuosisvuokra e (ind 1973)
4 300	29	572,17	4 988	98 413,24

$(4\,300\text{ k-m}^2 \times 4\% \times 29\text{e/k-m}^2) \times 19,73$

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

Tällöin tontin 39280/6 vuokra on koko vuokra-ajalta (1.1.2020 - 31.12.2020) 16 402,21 euroa (98 413,24 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 39280/6 vuokra on 8 201,10 euroa/kk (98 413,24 euroa / 12 kk).



Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.