

Muistio/AH**Asuntotontin (AK, 8 300 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Asuntotuotantotoimistolle perustettavan Asunto Oy Helsingin Joutsenpuiston lukuun rakennusluvan hakemista varten (Tapaninkylä, Tapanila, Fallkullan kiila, tontti 39284/1)**

Jokipoikasenkaari 4

Hakemus

Asuntotuotantotoimisto pyytää hakemuksellaan 5.12.2019, että kaupunki vuokraisi sille perustettavan Asunto Oy Helsingin Joutsenpuiston lukuun lyhytaikaisesti tontin 39284/1 rakennusluvan hakemista varten.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata tontin 39284/1 Asuntotuotantotoimistolle (y-tunnus 0201256-6) vapaarahoitteisten hintakontrolloitujen omistusasuntojen 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 päätä.

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.

- Sään telemättömässä 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.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä olevaa 25.5.2018 päivättyä toimintaohjetta Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauspäätöksen liitteenä olevia hintakontrolloitujen ja Hitas-tontinvarausten lisäehtoja.

Tonttipäällikkö päätti 6.2.2019 (8 §) jatkaa tontin varausaikaa entisiin ehdoin 31.12.2019 saakka.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 7.6.2017 hyväksymän ja 28.7.2017 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12380 mukaan tontti 39284/1 kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen.

Tontin pinta-ala on 4 664 m² ja sen osoite on Jokipoikasenkaari 4. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 8 300 k-m² ja se on jaettu rakennusaloittain 5 800 + 2 500 k-m². Rakennusten kerrosluku on määritelty rakennusaloittain siten, että pienemmällä rakennusalalla kerrosluku on IV ja puistoon rajautuvalla rakennusalalla V. Tontin keskelle on leikki- ja oleskelualueeksi osoitettu ohjeellinen alueen osa.

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.2.2019.

Suunnitelmat

Alueryhmässä esitettyjen suunnitelmien mukaan tontille on tarkoitus toteuttaa kaksi nelikerroksista ja neljä viisikerroksista yhden porrashuoneen lamellia. Vuokra-alueelle toteutetaan vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja yhteensä 98 kappaletta ja niiden asuntopinta-ala on 6 884,5 m².

Hintakontrolloitutuotanto

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-työryhmän puoltava lausunto ja asuntopalveluiden hyväksyntä viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista ja tontin pitkäaikaista vuokraamista.

Vuokralaisen on ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä asuntopalvelut-yksikön päällikölle rakennushankkeen kustannuksista laskelma, josta tulee ilmetä asuntojen hintapuite ja Hitas-työryhmän lausunto rakennushankkeen hankinta-arvoista.

Vuokralainen on ennen tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen 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 menettelyä (lukuun ottamatta omistuksenrajoituksen valvontaa koskevia ehtoja) sekä asuntopalvelut-yksikön mahdollisesti antamia tarkentavia ohjeita.

Perheasuntovaatimus

Varauspäätöksen mukaan tontille toteuttavan hankkeen asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Suunnitelmien mukaan em. määrittelyn täyttäviä asuntoja tulee 58 kpl eli 59 %.

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 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

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.

Yhteisjärjestely koskee tontille 39282/1 toteutettavaan useamman kiinteistön autopaikat sisältävän pysäköintilaitoksen hallinta-, huolto- ja kunnossapitojärjestelyjä.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 27.11.2019 (Asia/5) muun muassa Tapaninkylän Tapanilassa sijaitsevan asuinkerrostalotontin 39284/1 vuosivuokraksi pitään perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 29 euroa.

Hinnat sidotaan elinkustannusindeksiin ja tarkistetaan vuosittain. Indeksien muutoksesta huomioidaan kuitenkin vain sen nousu.

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)
8 300	29	572,17	9 628	189 960,44

$(8\,300\text{ k-m}^2 \times 4\% \times 29\text{ e/k-m}^2) \times 19,73$

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

Tontin maanvuokra on siten koko vuokra-ajalta 31 660,07 (189 960,44/6).

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



esim. maarakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Tällöin tontin 39284/1 vuokra on 15 830,04 euroa/kk (189 960,44 euroa / 12 kk).

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.