

MUISTIO/Jessina Haapamäki

24.1.2019

Asuntotontin (AK, 2 190 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asoasunnot Uusimaa Oy:lle (Mellunkylä, Tankovainio, tontti 47360/4)

Tankomäenkatu 4

Hakemus Asoasunnot Uusimaa Oy (y-tunnus 2663675-2) pyytää 3.1.2019 saapuneella hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille asuntotontin 47360/4 pitkäaikaisesti 1.3.2019 alkaen.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1141 §) varata tontin 47360/4 Yrjö ja Hanna -säätöille / Uudenmaan Asoasunnot Oy:lle (nykyisin Asoasunnot Uusimaa Oy, y-tunnus 2663675-2) asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2017 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan Helsinki-kerrostalon kehittämiseen yhteistyössä kaupungin kanssa.
- Kerrostalomaisessa tuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten 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.

- Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

Maankäyttö ja kaupunkirakenteen tonttipäällikkö päätti 6.4.2018 (14 §) jatkaa muun muassa tontin 47360/4 varausaikaa 31.12.2018 saakka.

Lyhytaikainen vuokraaminen

Tonttia 47360/4 ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti vaan tontti vuokra-
taan suoraan pitkäaikaisesti.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 17.6.2015 hyväksymän ja 7.8.2015 lain-
voimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12321 mukaan
tontti 47360/4 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).
Tontin rakennusoikeus on kaavan mukaan 1 900 k-m².

Tontin pinta-ala on 2 737 m² ja osoite on Tankomäenkatu 4.
Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 6.12.2017.

Asemakaavassa on tonttia 47360/4 koskevat muun muassa seu-
raavat maininnat:

- Korttelin 47360 ja purouoman välisellä istutettavalla alueen osalla tulee tonttien täytöstä johtuvat maaston tasoerot sovittaa yhteen maanpinnan kanssa maisemaan sopivin loivin luiskin.
- Piha-alueilla tulee suosia kuivatusvesien maahanimeytys-, hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja, jotka poistavat vettä pinta-kuivatusjärjestelmästä. Puistoihin rajoittuvilta tonteilta saa joh-
taa painanteissa pinta- ja pintakerrosvaluntaa puistoon. Ennen rakentamista on varmistettava rakennusvirastolta, että vesien käsittely on myös puistoissa järjestetty.
- Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden likaantumista, pin-
nan alenemista tai virtauksen vähenemistä.

Poikkeamispäätös

Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö päätti 16.5.2017 (49 §) hyväksyä tonttia koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista

- asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta (1 900 k-m²)
266 k-m²:llä (14,0 %).

- suurimmasta sallitusta kerrosluvusta (IV) toisessa talossa yhdellä kerroksella ja sijoittamalla molempiin taloihin saunaosastot kattokerrokseen suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle.
- autopaikkamääräyksestä siten, että autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap / 120 k-m².

Piirustusten tutkiminen

Tontit -yksikön päällikkö on todennut, että Arkkitehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy:n suunnittelemat rakennukset Uudenmaan Asoasunnot Oy:n ja Yrjö ja Hanna -säätiön vuokraamalle 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47360 tontille 4 ylittävät maanvuokrasopimuksen mukaisen kerrosalan 290 k-m²:llä.

Piirustukset esittävät tontille rakennettavaksi kaksi neljä-viisikerroksista asuintaloa, joiden kerrosala on yhteensä 2 190 k-m². Asemakaavan sallima rakennusoikeus on 1 900 k-m², jonka lisäksi saa rakentaa 15 % asumista palvelevia tiloja. Rakennusoikeuteen on haettu poikkeuslupa, joka sallii asemakaavan mukaisen kerrosalan ylittämisen 361 k-m²:llä.

Perheasuntovaatimus

Perheasuntovaatimusta ei sovelleta asumisoikeustuotannossa.

Helsinki-kerrostalo

Varauspäätöksen mukaisesti Yrjö ja Hanna -säätiö / Asoasunnot Uusimaa Oy on osallistunut Helsinki-kerrostalon kehittämiseen yhteistyössä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa.

Energiatehokkuus

Toimitetun energiatodistuksen mukaan tontille toteutettava rakennus täyttää varausehtojen mukaisen energiatehokkuusvaatimuksen.

Autopaikat

Asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat sijoitetaan vuokra-alueelle.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissä 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, vastuu jakautuu vuokranantajan ja vuokralaisen kesken kaupungin vakiintuneesti noudattamien periaatteiden mukaan. Tarkemmat ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralaisen tulee sopia kaikista tarvittavista yhteisjärjestely-, rasite- ja rasitteenluonteisista asioista korttelin muiden tonttien sekä tarvittavilta osin myös muiden ympäröivien tonttien ja muiden kiinteistöjen (mukaan lukien kadut ja muut yleiset alueet) kanssa.

Pohjavesialue

Vuokra-alue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle. Pohjamaa on erittäin pehmeää ja häiriintymisherkkää. Vuokralainen on velvollinen ottamaan tämän huomioon vuokra-alueen rakentamisessa ja käytössä asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämällä tavalla. Kaivut ja työmaavesien käsittelyt tulee vuokra-alueella suunnitella huolella. Lähtökohtaisesti kaivumaiden läjittäminen on Tankovainion alueella kielletty.

Stabilointi

Vuokra-alueelle ja sen ympäristöön on tehty syvästabilointia. Tämän vuoksi vuokra-alueelle saa läjittää maamassa tilapäisesti korkeintaan 0,5 metrin kerrokseen laskettuna tulevasta tasauksesta. Mikäli yli 0,5 metrin korkeuden ylittäviä tilapäisiä täyttöjä suunnitellaan tehtäväksi, vuokralainen on velvollinen suunnittelun yhteydessä tekemään asianmukaiset geotekniset lisätutkimukset ja laskelmat sekä hyväksyttävä ne maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun pohjarakennustiimillä.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 19.4.2017 (193 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan (nykyään kaupunkiympäristölautakunta) vuokraamaan 31.12.2080 saakka muun muassa asuntotontin 47360/4 pitäen vuosivuokran perusteena asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta elinkustannusindeksiin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

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

Alennus maanvuokrasta

Asuntotonttien vuosivuokrasta 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:

k-m ²	€/k-m ² (ind.100)	€/k-m ² (ind. 19,58)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra € (ind. 19,58)	alkuvuosi- vuokra alen- nus 80%
2 190	25	490	2 190	42 880	34 304

$(2\ 190 \times 25 \times 4\ %) \times 19,58 \times 80\ %$

Rekisteröinti

Asoasunnot Uusimaa Oy (y-tunnus: 2663675-2) on merkitty kaupparekisteriin 30.12.2014.

Lisäehdot

Muutoin ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä, rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.