

Muistio/AH

**Autopaikkatontin (LPA) lyhytaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asuntotuotannolle rakennusluvan hakemista varten (Tapaninkylä, Tapanila, Fallkullan kiila, tontti 39282/1)**

Jokipoikasenkaari 1

**Hakemus** Helsingin kaupungin asuntotuotanto (y-tunnus 0201256-6) pyytää hakemuksellaan 5.12.2019, että kaupunki vuokraisi sille Helsingin kaupungin asunnot Oy:n, Helsingin Asumisoikeus Oy:n sekä perustettavan Asunto Oy Helsingin Joutsenpuiston lukuun lyhytaikaisesti tontin 39282/1 rakennusluvan hakemista varten 1.1.2020 alkaen.

**Varauspäätös**

Tontin 39282/1 osalta ei noudatetun käytännön mukaisesti ole tehty varauspäätöstä, koska tontille toteutetaan pysäköintilaitos, jonne on tarkoitus sijoittaa Fallkullan kiilan alueen asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämiä velvoiteautopaikkoja.

**Asemakaava- ja tonttitiedot**

Kaupunginvaltuuston 7.6.2017 hyväksymän ja 28.7.2017 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12380 mukaan tontti 39282/1 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA). Tontille ei ole kaavassa merkitty rakennusoikeutta.

Asemakaavan mukaan tontille 39282/1 saa rakentaa kolmekerroksisen pysäköintitalon, joka tulee kattaa. Pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa korttelin 39282 sekä tontin 39284/1 autopaikat.

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

Tontin pinta-ala on 3 640 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Jokipoikasenkaari 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 19.2.2019.

**Suunnitelmat**

Hankkeen rakennuttajana on Helsingin kaupungin Asuntotuotanto. Rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa huhtikuussa 2020.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö ei ole vielä tutkinut tontille toteutettavaa rakennusta koskevia suunnitelmia (pääpiirustuksia). Suunnitelmat tulevat tutkittavaksi Lupapisteen kautta.

Hankkeen mukaan tontilla 39282/1 sijaitsevalle LPA-alueelle suunnitellaan avoin, lämmittämätön pysäköintilaitos, jolle saa sijoittaa korttelin tonttien 2 ja 3 autopaikkoja ja tontin 39284/1 autopaikat. Lisäksi osa tontin 39283/1 autopaikoista tulee sijoittaa tähän autohalliin. Pysäköintilaitoksen kolmeen kerrokseen sijoittuu arviolta 192 autopaikkaa. Kaavan esittämä autopaikkannormi on 1 ap/ 140 kem<sup>2</sup>. 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.

## 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. Selvytyksen 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 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, pylvääät, 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 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 tulevista rasitteista ja yhteisjärjestelyistä. Lopulliset rasitteet tullaan lisäämään pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen ennen kohteen valmistumista. Vuokralainen on velvollinen esittämään sopimukset maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun hyväksyttäväksi.

## Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuuston 27.11.2019 (Asia/5) vahvistamien vuokrausperiaatteiden mukaan pysäköintitonttien (LPA) osalta noudatetaan kaupungin yleisesti käyttämiä periaatteita ja vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa neliömetrihintaa 1 euro.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta ja muiden tonttien 5 %.

## Maanvuokra

m <sup>2</sup>	e / m <sup>2</sup> (ind. 100)	e / m <sup>2</sup> (ind. 1973)	perusvuosivuokra e (ind 100)	alkuvuosisivuokra e (ind 1973)
3 640	1	20	182	3 590,86

$$(3\,640\text{ m}^2 \times 5\% \times 1\text{e/m}^2) \times 19,73$$

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

Tällöin tontin 39282/1 vuokra on koko vuokra-ajalta (1.1.2020 - 31.12.2020) 598,48 euroa (3 590,86 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 39282/1 vuokra on 299,24 euroa/kk (3 590,86 euroa / 12 kk).

## Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.