

MUISTIO/KN

13.6.2017

Asuntotontin (AK, 7 590 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen asuntotuotantotoimistolle rakennusluvan hakemista varten (Laajasalo, Yliskylä, tontti 49080/13)

Gunillantie 2b

Hakemus

Asuntotuotantotoimisto (nyk. asuntotuotanto-palvelu) pyytää 4.5.2017 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi sille Helsingin asumisoikeus Oy:n lukuun asuntotontin (AK) 49080/13 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 16.5.2017 alkaen.

Vuokraus on sovittu kuitenkin alkavaksi 16.6.2017.

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata tontin 49080/13 asuntotuotantotoimistolle välimuodon tuotantoa varten 31.12.2016 saakka. Varauspäättös sisälsi muun muassa seuraavat ehdot:

Varauksensaajan tulee olla tietoinen, että tontti ei ole kaupungin vapaassa hallinnassa ja tontin luovuttaminen edellyttää siihen nykyisellään kohdistuvan maanvuokrasopimuksen muuttamista. Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hanke tämän johdosta viivästyy.

Varauksen muutokset ja jatkot

Kiinteistölautakunta päätti 23.3.2017 (95 §) jatkaa muun muassa tontin 49080/13 varausta 31.12.2017 saakka.

Asemakaava- ja tonttiedot

Kaupunginvaltuuston 22.10.2014 hyväksymän sekä 26.6.2015 osittain ja 31.3.2017 kokonaan lainvoimaiseksi tulleen Laajasalon Yliskylän asemakaavan muutoksen nro 12228 mukaan tontti 49080/13 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 7 590 k-m².

Tontin pinta-ala on 7 062 m² ja osoite Gunillantie 2b. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.9.2016.

Piirustusten hyväksyminen

Tontille toteutettavia rakennuksia koskevia suunnitelmia ei ole vielä hyväksytty tonttiosastolla.

Piirustukset toimitetaan tontit-yksikön hyväksyttäväksi rakennusluvan hakemisen yhteydessä sähköisen lupajärjestelmän kautta.

Suunnitelmat

Suunnitelmien mukaan tontille toteutetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja 114 kpl.

Tonttia koskeva voimassaoleva vuokrasopimus ja sen päättäminen

Tontti 49080/13 on pääosin aiemman asemakaavan mukaista tonttia 49080/3. Tontti 49080/3 on vuokrattu pitkäaikaisesti Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle.

Vuokralainen on siten tietoinen, että tontin 49080/13 vuokraaminen pitkäaikaisesti edellyttää muutosta edellä mainittuun maanvuokrasopimukseen. Vuokrasopimuksen muuttamisessa noudatetaan kaupungin täydennysrakentamiskorvausta koskevaa menettelyä.

Vuokralaisen (asuntotuotanto-palvelu) on osaltaan edistettävä mainittujen toimenpiteiden tekemistä.

Koska vuokra-alue (tontti 49080/13) ei ole kokonaisuudessaan vuokranantajan, vaan pääosin Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallinnassa, tulee vuokralaisen hankkia Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä lisäksi valtuutus rakennusluvan hakemiseen tontille 49080/13.

Energiatehokkuus

Energiatodistuksia ei ole vielä toimitettu tonttiosastolle. Vuokralainen on velvollinen toimittamaan nämä viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokrausta.

Autopaikat

Asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat sijoitetaan tontille.

Johdot

Tontilla sijaitsee käytössä olevia johtoja. Näiden siirtämisestä tai paikallaan säilyttämisestä on sovittava po. johtojen omistajan (operaattoreiden) ja vuokranantajan kanssa.

Tontille kaavassa osoitettu johtokuja

Tontille 49080/13 on asemakaavassa osoitettu johtokuja, jonka alueelle ei saa istuttaa syvään juurtuvia puita tai pensaita.

Johtokujalla sijaitsee tai sijoitetaan viereisen tontin 49080/12 johtoja. Vuokralaisen on korvauksetta sallittava johtojen sijoittaminen, pitäminen, käyttäminen, huoltaminen, korjaaminen ja uudistaminen tontilla vuokra-alueella.

Muut rasiteasiat

Vuokralaisen tulee sopia ainakin seuraavista rasitteenluonteisista asioista viereisen tontin 49080/12 vuokralaisen kanssa:

- tontin 49080/12 ajoyhteyden ja pelastustien sijoittamisesta tontille 49080/13
- tonttia 12 palvelevien johtojen sijoittamisesta tontille 13
- tontin 12 jätehuoltotilan sijoittamisesta tontille 13
- tontin 13 ajoyhteyden ja pelastustien sijoittamisesta tontille 12

Sopimus tulee esittää vuokranantajan hyväksyttäväksi ja liitettäväksi tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

Aiempi käyttö

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa nämä ja vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat muut rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueella kuitenkin havaitaan pilaantumista, määräytyy kaupungin vastuu vakiintuneesti noudatetun käytännön mukaisesti.

Vuokrausperusteet Kaupunginvaltuusto ei ole vielä vahvistanut tontille vuokrausperusteita. Asia on tarkoitus saattaa kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltäväksi vuoden 2017 aikana.

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 2.3.2016 (11 §) oikeuttaa kiinteistölautekunnan vuokraamaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteuttavan ohjeellisen tontin 49029/7 pitäen vuosivuokran perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa.

Lyhytaikaisen vuokrauksen vuokra määritellään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 29 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Tonttiosasto määrittelee kaupunkiympäristölautakunnalle esitettävät vuokrausperusteet tässä vuokrauksessa käytetystä perusteesta riippumatta.

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

Alennus maanvuokrasta korkotuen johdosta

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

Maanvuokra Edellä mainitun perusteella tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ²	e/k-m ² (ind. 1929)	perusvuosivuokra (ind 100)	alkuvuosivuokra (ind. 1929)	alennettu alkuvuosivuokra 80 % (ind.1929)
7 590	29	559	8 804	169 829	135 863

$(7\,590 \times 29 \times 4 \%) \times 19,29 \times 80 \%$

Maanvuokra vuokra-ajalta

Vakiintuneen käytännön (kiinteistölautakunnan päätöksen 18.12.2001 (950 §)) mukaan tontin maanvuokra peritään rakennus-luvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta. Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 22 644 euroa (135 863 : 6).

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esimerkiksi maanrakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta 11 322 euroa (135 863 : 12).

Lisäehdot

Lisäksi noudatetaan korkotuetun kiinteistöyhtiön lyhytaikaisen vuokrauksen lisäehtoja.

Muutoin lisäehdot ovat vakioluonteisia.