

Liite 2**Muistio/AH****Asuntotontin (A) lyhytaikainen vuokraaminen As. Oy Helsingin Huhtapihalle (Tapaninkylä, tontti 39119/13)**

Kotinummentie 28

Hakemus

BoKlok/Skanska Talonrakennus Oy pyytää 10.2.2020 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi sille As. Oy Helsingin Huhtapihan (Y-Tunnus 3115881-2) lukuun asuntotontin 39119/13 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.3.2020 alkaen.

Varauspäätös

Tonttipäällikkö päätti 28.11.2019 (§ 90) varata jatkuvan tonttihaun perusteella BoKlok/Skanska Talonrakennus Oy:lle (Y-Tunnus: 1772433-9) Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) tontin 39119/13 seuraavin ehdoin 31.12.2021 saakka:

-Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tontille vapaa-rahitteisia ja sääntelemättömiä omistusasuntoja.

-Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauspäätöksen liitteenä 1 olevia yleisiä varausehtoja.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 17.6.2015 hyväksymän ja 26.6.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12314 mukaan tontti 39119/13 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A).

Tontin pinta-ala on 5 781 m² ja sen osoite on Kotinummentie 28. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 500 k-m² ja rakennusten kerros-luku on II, minkä lisäksi ½ rakennuksen suurimman kerroksen kerrosalasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 2.11.2016.

Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap/80 k-m² tai 1,25/asunto.

Melu- ja tärinä

Rakennukset tulee tontilla 39119/13 suunnitella siten, ettei tavoitteena pidettävä tärinän enimmäistaso ylity asuintiloissa.

Kotinummentien puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 30 dB.

Maaperä

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

Tarkemmin maaperää koskevista ehdoista päätöksen liitteessä 1.

Orsi- ja pohjavesi

Asemakaavan muutoksen nro 12314 mukaan orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa pysyvästi alentaa. Olemassa oleville rakennuksille tai rakenteille ei saa aiheutua haittaa työnaikaisesta pohjaveden alennuksesta.

Kellarin rakentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelman hyväksymistä. Maanalaiset tilat tulee vedenpaine-eristää

Vuokranantajalla on oikeus asentaa vuokra-alueelle orsi- ja pohjaveden sekä huokoskaasun tarkkailuputkia. Putkien sijainnista sovitaan vuokralaisen kanssa. Tarkkailun toteuttamisesta ja putkien pitämisestä vuokra-alueella ei makseta erillistä korvausta.

Suunnitelmat

Hakemuksen mukaan tontille toteutetaan yhteensä 30 vapaarahoitteista omistus-asuntoa.

Perheasuntovaatimus

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.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Tonttia rasittaa maanalaista johtoa varten varattu alue asemakaavan mukaisella alueella.

Hakemuksen mukaan tontti 39119/13 tullaan jakamaan kahteen tonttiin, jolloin osatonttien välille tulee tarve yhteisjärjestelyille mm. jätehuollon ja yhteistilojen osalta.

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset.

Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitun sopimuksen/sopimukset maanomaisuuden kehittäminen ja tontti-palvelun hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja tarvittaessa muihin luovutusasiakirjoihin.

Vuokranantaja ei vastaa mainituista sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista, eikä kustannuksista.

Tarkemmin rasitteita koskevista ehdoista päätöksen liitteessä 1.

Vuokrausperiaatteet

Tontille ei ole vielä vahvistettu vuokrausperiaatteita. Vuokrausperusteen määrittelyssä pyritään johdonmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttötarkoitus. Vuokrausperuste tarkistetaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista.

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 27.11.2019 (Asia/5) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Tapaninkylän Tapanilassa sijaitsevien korttelien 39280-39284 sekä 39312 asuinkerrostalotontit (asemakaavamerkintä AK) pitäen sääntelemättömässä tuotannossa perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukukua 100 vastaavaa 29 euron suuruisista kerrosneliömetrihintaa.

Edelleen vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti samassa päätöksessä 27.11.2019 (Asia/5) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Viikinmäen kortteleista 36117, 36119, 36264 ja 36265 asuinrakennusten tontit (asemakaavamerkintä A) pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 29 euroa.

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

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti.

k-m ²	e/k-m ²	e/k-m ² (ind. 1976)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1976)
2 500	29	573,04	2 900	57 304

$(2\,500\text{ k-m}^2 \times 29\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,76$

Maanvuokra vuokra-ajalta

Vakiintuneen käytännön mukaan tontin maanvuokraa peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta. Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta (1.3.2020 – 28.2.2021) 9 550,67 euroa (57 304 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 vuokra on 4 775,33 euroa/kk (57 304 euroa / 12 kk).

Lisäehdot

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

Lisäksi vuokralainen on velvollinen tekemään hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämät em. yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset.

Rekisteröinti

As. Oy Helsingin Huhtapiha (Y-tunnus 3115881-2) on merkitty kaupparekisteriin 7.2.2020.