

Muistio/ABJ**Asuntotontin (AK, 7 500 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Helsingin kaupungin asuntotuotannolle Asunto Oy Helsingin Koskelanpiha -nimisen perustettavan yhtiön lukuun (Koskela, tontti 26962/3)**

Kunnalliskodintie, A1126-316, HEL 2018-006386

Hakemus

Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 29.5.2018 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi sille Asunto Oy Helsingin Koskelanpiha -nimisen perustettavan yhtiön lukuun Helsingin kaupungin 26. kaupunginosan (Koskela) korttelin 26962 tontin 3 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.6.2018 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (42 §) varata asuntotontit (AK) 26962/3 - 5 (entiset 26962/1 ja 3) Asuntotuotantotoimistolle valtion tukemien vuokra-asuntojen ja välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

- Tonttien (AK) asuinrakennusoikeudesta noin 1/3 tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja noin 2/3 välimuodon asuntotuotantona.
- Mahdollisessa Hitas-tuotannossa noudatetaan Hitas I -ehtoja.
- Lisäksi varauksensaaja on velvollinen noudattamaan yleisiä varausehtoja ja mahdollisessa Hitas-tuotannossa liitteenä 6 olevia hintakontrolloitujen ja Hitas-tontinvarausten lisäehtoja.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 14.12.2016 hyväksymän ja 27.1.2017 lainvoimaiseksi tulleen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12389 mukaan tontti 26962/3 kuuluu asuinrakennusalueen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 7 500 k-m².

Asemakaavassa tontin 26962/3 alueella on kannen alainen tila (pka), jonne saa sijoittaa pysäköinti-, väestönsuoja- ja yhteistiloja yhteen tai kahteen tasoon. Likimääräinen sisäänajo kannen alaisiin pysäköintitiloihin on osoitettu Kunnalliskodintieltä tontin 26962/3 kaakkoiskulmalta.

Tontin pinta-ala on 3 261 m² ja osoite on Kunnalliskodintie. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.3.2018.

Omistamisrajoituksen valvontaa, asuntojen arvontaa, asunto-osakkeiden myyntiä sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevan sitoumuksen toimittaminen

Hitas-järjestelmässä vuokralainen on velvollinen toimittaman vuokranantajalle rakennuttajan allekirjoittaman Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan sitoumuksen asunto-osakkeiden kauppakirjoihin/muihin luovutusasiakirjoihin ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä ehdoista.

Mainittuun sitoumukseen sisältyvät myös Hitas-asuntojen arvontaa, asunto-osakkeen myyntiä Helsingin kaupungille (rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden tilapalvelut -yksikölle) ja hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevat ehdot.

Vuokralainen on toimittanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikölle mainitun, 4.6.2018 päivätyn sitoumuksen.

Suunnitelmat

Hakemuksen mukaan tontille 26962/3 rakennetaan vapaarahoitteisia hitas-omistusasuntoja 96 kpl, yhteensä 6 232 asm².

Energiatehokkuus

Tontille toteutettavien rakennusten tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään tontit-yksikölle vuokra-alueelle rakennettavia rakennuksia koskevan energiatodistuksen tai muun rakennusten energiatehokkuutta osoittavan tontit-yksikön hyväksymän selvityksen.

Perheasuntovaatimus

Vuokra-alueelle toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Autopaikat

Hakemuksen mukaan tonttia 26962/3 palvelevat autopaikat (56 kpl) sijoittuvat autohalliin (kannen alaiseen tilaan (pka)), joka sijaitsee tonttien 26962/4 ja 26962/5 alla.

Maaperä

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

Vuokra-alueella on sijainnut rakennuksia, jotka on purettu. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1.

Purettavat rakennukset

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella on kaksi purettavaa rakennusta, entinen saunarakennus osittain ja entinen hiekkasäiliö kokonaisuudessaan. Rakennusten purkamisesta on sovittu Helsingin kaupungin asuntotuotannon ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun maaomaisuus-yksikön kanssa, että vuokralainen vastaa mainittujen rakennusten purkamisesta.

Tarkemmin rakennusten purkamista koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1.

Johdot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia ja käytöstä poistettuja kunnallisteknisiä johtoja ja viemäreitä. Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin kustannuksellaan selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupunkimittauspalvelulta.

Tarkemmin johtoja ja johtosiirtoja koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Hakemuksen mukaan pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen tullaan liittämään tonttien 26962/2 - 5 välinen yhteisjärjestelysopimus.

Yhteisjärjestelysopimuksessa tullaan sopimaan mm. seuraavista asioista:

Yhteisestä autohallista (tontit 26962/3 - 5), yhteisestä katuliittymästä tontin 2 kautta, yhteiskäyttö pihasta kunnossapitovastuineen sekä nostopaikoista ja pelastustiestä yhteiskäyttöpihalla (tontit 26962/2 - 5) ja yhteisestä palomuurista (tontit 26962/4 ja 5). Lisäksi tullaan sopimaan tontin 2 jalankulkuyhteystiestä

Koskelantieltä (tontit 26962/2, 4 ja 5) ja katualueelta tulevista valaistuksen ja raitiotien vaijerikiinnityksistä (tontti 269623 ja katualue).

Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan vuokra-alueen osalta rasitteenluonteisista asioista tai rasitteista lähialueen tonttien vuokralaisten tai omistajien kanssa sekä yleisten katu- ja puistoalueiden osalta kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö ja valvonta - yksikön kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa mainituista sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista, eikä kustannuksista.

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

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuuston ei ole vielä vahvistanut tonttia 26962/3 koskevia vuokrausperusteita. Vuokrausperusteet tultaneen esittämään vahvistettavaksi seuraavasti:

- Vapaaarahoitteisella hitas-omistusasuntotuontannolla toteutettavan tontin 26962/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.
- Tontille toteutettavista pesula- ja vapaa-ajan tiloista sekä vastaavista yhteistiloista peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Vuokrausperusteet tultanee vahvistamaan vuoden 2018 kuluessa vähintään edellä esitetylle tasolle.

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. 1944) | perusvuosivuokra e (ind. 100) | Alkuvuosisivuokra e (ind. 1944) |
|------------------|--------------------|--------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| 7 500 | 30 | 583 | 9 000 | 174 960 |

$(7\,500\text{ k-m}^2 \times 30\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,44$

Maanvuokra vuokra-ajalta

Vakiintuneen käytännön mukaan tontin maanvuokraa peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta. Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta (1.6.2018 - 31.5.2019) 29 160 euroa (174 960 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 14 580 euroa/kk (174 960 euroa / 12 kk).

Lisäehdot

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

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