

Muistio/MIK**Autopaikkatontin (LPA) lyhytaikainen vuokraaminen Lehto Asunnot Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten (Malmi, Pihlajisto, suunnitteilla oleva tontti 38313/6)**

Hattelmalantie 2, A4138-89, HEL2019-011476

Hakemus As Oy Helsingin Jokerinraitti pyytää hakemuksellaan 24.10.2019, että kaupunki vuokraisi sille perustettavan yhtiön lukuun lyhytaikaisesti tontin 38313/6 rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten 16.11.2019 alkaen.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1141 §) varata Rakennuskartio Oy:lle (nykyisin Lehto Asunnot Oy, y-tunnus 0189229-0) ja Graniittiasunnot Oy:lle (Y-tunnus 2683507-3) tontin 38313/4 hintakontrolloitujen omistusasuntojen sekä vapaarahoitteisten senioreille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2017 saakka.

Tonttipäällikkö päätti 6.4.2018 (14 §) jatkaa tontin varausaikaa entisin ehdoin 31.12.2018 saakka. Tonttipäällikkö päätti jälleen 6.2.2019 (8 §) jatkaa tontin varausaikaa entisin ehdoin 31.12.2019 saakka.

Varausehtojen mukaisesti hanke toteutetaan kumppanuuskaavoituksena niin, että Osapuolet ovat keskenään velvollisia sopimaan hankkeiden toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaisesta tonttijaosta ennen rakennussuunnittelun aloittamista sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa erikseen toisin sovita.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 31.1.2019 hyväksymä asemakaava (nro 12488) on saanut lainvoiman 25.3.2019, ja alkuperäisen varauksen kohteena ollut tontti 4 on jaettu kolmeksi tontiksi.

Lehto Asunnot Oyn perustama As Oy Helsingin Jokerinraitille on tarkoitus vuokrata AL-tontti 38313/7 ja Graniittiasunnot Oy:lle AK-tontti 38313/5. Nyt lyhytaikaisen vuokrauksen kohteena oleva autopaikkatontti (LPA) 38313/6 on asemakaavassa osoitettu molempien tonttien 5 ja 7 käyttöön.

Tontin pinta-ala on 1 272 m² ja sen osoite on Hattelmalantie 2. Tonttia ei vielä ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Suunnitelmat	Tontille on tarkoitus toteuttaa 41 autopaikkaa, joista 16 palvelee tonttia 5 ja 25 paikkaa on varattu tontille 7.
Maaperä	<p>Osittain vuokra-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on toiminut polttonesteiden jakeluasema. Alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia (Hattelmalantie 2, Helsinki, Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll Finland Oy, 5.6.2017 ja Hattelmalantie 2, Helsinki, Selvitys maa-alueen pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeen arviointi, A-Insinöörit Civil Oy, 14.6.2019). Tutkimuksessa vuokra-alueen läheisyydessä on todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia ja haisevaa maata.</p> <p>Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on 12.11.2019 antanut alueen kunnostamistarpeesta lausunnon, jonka mukaan vuokra-alueella ei ole kunnostustarvetta. Lausunto ja tutkimusraportti on liitettävä rakennusten huoltoasiakirjoihin.</p> <p>Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, Kati Valkama, puhelin 09 310 36573). Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.</p> <p>Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.</p> <p>Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12488 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.</p> <p>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.</p>
Rasitteet	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 maaomaisuuden kehittämisen ja tontit-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.

Vuokralaisen tulee sopia muun muassa jätekeräys- ja kulkualueasioista, autopaikkojen sijoittamiseen liittyvistä seikoista sekä kaikista muista 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.

Vuokrausperiaatteet

Tontille ei ole vielä vahvistettu vuokrausperiaatteita.

Kaupungin yleisesti käyttämien periaatteiden mukaan pysäköintitonttien (LPA) osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa neliömetrihintaa 1 euro (nykyarvo 20 euroa).

Vuokrausperiaate tarkistetaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti pysäköintitontin vuosivuokra on 5 % sen laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokra

m ²	e / m ² (ind. 100)	e / m ² (ind. 1973)	perusvuosivuokra e (ind 100)	alkuvuosisivuokra e (ind 1973)
1 272	1	20	64	1 263

$(1\,272\text{ k-m}^2 \times 5\% \times 1\text{ e/k-m}^2) \times 19,73$

Kaupungin vahvistamien ohjeiden mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään maanvuokraa, joka vastaa kahden kuukauden vuokraa. Koska lupaa on haettu myös maanrakennustöiden aloittamiselle, peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Tontin maanvuokra on siten koko vuokra-ajalta (12 kk) 1 263 euroa.

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakiooluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.