

Muistio/JL**Asuin-, liike- ja toimistorakennustontin (AL, 2 500 + 1 200 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Lehto Asunnot Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten (Malmi, Pihlajisto, suunnitteilla oleva tontti 38313/7)**

Hattelmalantie 2, A1138-901, HEL 2019-005990

Hakemus

Lehto Asunnot Oy pyytää hakemuksellaan 20.5.2019, että kaupunki vuokraisi sille perustettavan yhtiön lukuun lyhytaikaisesti tontin 38313/7 rakennusluvan hakemista varten 16.6.2019 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.

- Hanke toteutetaan kumppanuuskaavoituksena yhteistyössä kaupungin kanssa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että tontille on tarkoitus toteuttaa päivittäistavarakauppa. Tontille tai siitä muodostettavalle uudelle tontille toteutettavan päivittäistavarakaupan toimija tulee hyväksyttää kiinteistöviraston tonttiosastolla.
- 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.
- Sääntelemättömässä ja hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina. Näiden asuntojen keski-pinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

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.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 30.1.2019 hyväksymän ja 25.3.2019 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12488 mukaan tontti 38313/7 kuuluu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (AL).

Tontin pinta-ala on 1 714,6 m² ja sen osoite on Hattelmantie 2. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 500 + 1 200 k-m². Tonttia ei vielä ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Asemakaavan edellyttämät ratkaisut

Tontille rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa päivittäistavarakauppa.

Tontille tulee sijoittaa Maaherrantien raideliikennepysäkin ja Salpausseläntien välille katettu hissi- ja porraskulkuyhteys, joka on mahdollista yhdistää liiketiloihin.

Tontti rakennettava rakennus on puolihitaskohde. Asuntojakauma ja asuntojen pinta-alat ovat Hitas-ehtojen mukaiset.

Suunnitelmat

Suunnitteilla on rakennus, joka käsittää asuinkerrostalo- ja liikerakennusosan sekä autohallin. Liikerakennusosa on yksikerroksinen ja asuinkerroksia on 7 liikerakennusosan yläpuolella. Liiketilän alapuoliseen autohalliin sijoitetaan 5 autopaikkaa ja LPA-tontille 7 sijoitetaan 18 autopaikkaa. Hakemuksen mukaan tontille toteutetaan 47 kpl vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoa.

Hintakontrolloitutuotanto

Hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa varauksensaaja / vuokralainen on velvollinen ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista hyväksyttämään asuntojen ensimyyntin enimmäishinnan asuntopalvelut yksiköllä. Asuntojen jälleenmyyntiä ei säädellä eikä hanketta varten perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisällytetä Hitas-sääntelyä koskevia määräyksiä.

Asuntojen hankinta-arvolle ja sen perusteella määräytyvälle velattomalle enimmäismyyntihinnalle sekä rakennussuunnitelmille tulee saada Hitas-töryhmän puoltava lausunto ja asuntopalveluiden hyväksyntä viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Lopullisen hankinta-arvon ja siihen perustuvan velattoman enimmäismyyntihinnan sekä rakennussuunnitelmat hyväksyy asuntopalvelut-yksikön päällikkö.

Varauksensaaja / vuokralainen on ennen tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä velvollinen toimittamaan asuntopalvelut yksikölle asuntojen enimmäismyyntihinnan noudattamista sekä myyntihinnan valvontaa koskevan asuntopalvelut-yksikön määräämän mallin mukaisen sitoumuksen sekä muut mahdollisesti pyydettyvät hankkeen toteuttamista ja asuntojen myyntiä koskevat asiakirjat.

Asuntojen myynnissä tulee noudattaa Hitas-asuntojen myyntiä koskevia ohjeita ja menettelyä lukuun ottamatta omistuksenrajoituksen valvontaa koskevia ehtoja sekä asuntopalvelut-yksikön mahdollisesti antamia tarkentavia ohjeita.

Maaperä

Osittain vuokra-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on toiminut huoltoasema. Entisen huoltoaseman alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Hattelmalantie 2, Helsinki, Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll Finland Oy, 5.6.2017). Tutkimuksessa vuokra-alueen läheisyydessä on todettu kynnyksarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia ja haisevaa maata.

Vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on tehty myöhemmin maaperän lisätutkimuksia (Hattelmalantie 2, Helsinki, Selvitys maa-alueen pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeen arviointi, A-Insinöörit Civil Oy, 14.6.2019). Tutkimuksissa vuokra-alueella ei ole todettu pilaantunutta maata.

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. Selvyiden 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 siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12488 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi, kuitenkin enintään 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.

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 kehittäminen 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. Vuokrausperiaatteen määrittelyssä pyritään johdonmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttötarkoitus. Vuokrausperiaate tarkistetaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista.

Vertailutietona todettakoon, että Kaupunginvaltuusto päätti 24.10.2018 (323 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan (nykyään kaupunkiympäristölautakunta) vuokraamaan 31.12.2080 saakka muun muassa asuntotontit 38231/1 ja 3 pitäen vuosivuokran perusteena sääntelettömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 30 euroa asuinkerrostalotonttien (AK) osalta ja 34 euroa rivitalotonttien (AR) osalta.

Kun vuokrausperiaatteet tarkistetaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista, saattaa kerrosneiliömetrihinta muuttua siitä mikä se on ollut lyhytaikaisessa vuokrauksessa.

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

Maanvuokra

k-m ²	e / k-m ² (ind. 100)	e / k-m ² (ind. 1969)	perusvuosivuokra e (ind 100)	alkuvuosisivuokra e (ind 1969)
2 500	30	591	3 000	59 070
1 200	30	591	1 440	28 354
				Yht. 87 424

$(2\,500\text{ k-m}^2 \times 4\% \times 30\text{ e/k-m}^2) \times 19,69$

$(1\,200\text{ k-m}^2 \times 4\% \times 30\text{ e/k-m}^2) \times 19,69$

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

Tontin maanvuokra on siten koko vuokra-ajalta 14 571 (87 424/6)

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.