

Muistio 7.6.2018/ABJ**Asuntotontin (AK, 9 650 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Helsingin kaupungin asuntotuotannolle Helsingin Asumisoikeus Oy, Koskelantie -nimisen kohteen lukuun (Koskela, tontti 26962/4)**

Koskelantie, Kunnalliskodintie, A1126-315, HEL 2018-006397

Hakemus

Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 25.5.2018 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi sille Helsingin Asumisoikeus Oy, Koskelantie -nimisen kohteen lukuun Helsingin kaupungin 26. kaupunginosan (Koskela) korttelin 26962 tontin 4 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 26962/4 kuuluu asuinrakennusalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 9 650 k-m².

Asemakaavassa tonttien 26962/4 ja 5 alueella on kannen alainen tila (pka), jonne saa sijoittaa pysäköinti-, väestönsuoja- ja yhteistiloja yhteen tai kahteen tasoon. Likimääräinen sisäänajo kannen alaisiin pysäköintitiloihin on osoitettu Koskelantieltä tontin 26962/4 eteläpuolelta.

Tontin pinta-ala on 3 464 m² ja osoite on Koskelantie, Kunnalliskodintie. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.3.2018.

Suunnitelmat

Hakemuksen mukaan tontille 26962/4 rakennetaan korkotuettuja asumisoikeusasuntoja 130 kpl, yhteensä 7 808 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.

Autopaikat

Hakemuksen mukaan tonttia 26962/4 palvelevat autopaikat (72 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.

Johdot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella (mm. tontin 26962/4 itäpuolella) sijaitsee käytössä olevia 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 jalankulkuyhteydestä 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 kehittäminen 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 26962/4 koskevia vuokrausperusteita. Vuokrausperusteet tultaneen esittämään vahvistettavaksi seuraavasti:

- Valtion korkotukemalla asumisoikeusasuntotuotannolla toteutettavan tontin 26962/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.
- Tontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).
- 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 tultaneen 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)	Alennettu vuokra 80 %
9 650	30	583	11 580	225 115	180 092

$(9\ 650\ \text{k-m}^2 \times 30\ \text{e/k-m}^2 \times 4\ \%) \times 19,44 - 20\ \%$

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) 30 015 euroa (180 092 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 15 008 euroa/kk (180 092 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.