

21.10.2019

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Asuin-, liike- ja toimistorakennustontin pitkäaikainen vuokraaminen (Malmi, Pihlajisto, tontti 38313/7)

A1138-1003, Hattelmalantie 2

Tontin varaaminen

Kaupunginhallitus on varannut 23.11.2015 (1141 §) tontin 38313/7 hintakontrolloitujen omistusasuntojen ja päivittäistavarakaupan suunnittelua varten 31.12.2017 asti Rakennuskartio Oy:lle (y-tunnus 2683507-3), nykyisin Lehto Asunnot Oy (y-tunnus 0189229-0).

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.

Lyhytaikainen vuokraus

Tontti on vuokrattu lyhytaikaisesti Lehto Asunnot Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten 16.6.2019-15.6.2020 asuntotonttitiimin tiimpäällikön 2.7.2019 (197 §) tekemällä päätöksellä.

Lyhytaikainen vuokraus (A1138-901) korvasi yksilöllisen varauspäätöksen.

Päätöksen mukaisesti vuokraus jatkuu siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä tonttia koskeva pitkäaikainen maanvuokrasopimus tulee voimaan.

Asemakaavatiedot

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 1 715 m² ja sen osoite on Hattelmalantie 2. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 500 + 1 200 k-m².

Tontille tulee toteuttaa päivittäistavarakauppa. Lisäksi tontille tulee toteuttaa Maaherrantien pysäkin ja Salpausseläntien välille julkinen katettu hissi- ja porraskulkuyhteys, joka on mahdollista yhdistää liiketiloihin.

Tontin rekisteröinti

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 28.9.2019.
Vuokralainen vastaa tontin lohkomiskustannuksista.

21.10.2019

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Rakennussuunnitelmat

Lupapisteessä ja rakennusluvassa on tontille esitetty käytettäväksi rakennusoikeutta asuintiloille 2507 k-m² ja liiketiloille 1215 k-m². Rakennettava kerrosala ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden enimmäismäärän 22 m²:llä.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto ei ole vielä hyväksynyt tonttia koskevia vuokrausperiaatteita. Kaupunkiympäristölautakunta on osaltaan hyväksynyt vuokrausperiaate-esityksen, jonka mukaan tontin maanvuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 pistelukua 100 vastaavana rakennusoikeuden yksikköhintana 30 euroa/k-m².

Esityksen mukaan niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

Asemakaavaan merkityn liiketilojen osalta peritään saman suuruista vuokraa kuin asuntojen osalta.

Tontin maanvuokra

Kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukaan vuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	käyttö-tarkoitus	e/k-m ² ind. 100	e/k-m ² ind. 1973	Perusvuosi- vuokra e, ind.100	Alkuvuosi- vuokra e, ind. 1973 markkinavuokra
2507	AL (asuin)	30	592	3 008	59 356
1215	AL (liiketila)	30	592	1 458	28 766

Tontin markkinavuokra on siten yhteensä (ind. 1973)
 $3722 \times 30 \times 4 \% \times 19,73 = 88\,122$.

Kaupungilla on oikeus tarvittaessa tarkistaa vuokrasopimuksen ehtoja myöhemmin tehtävän valtuuston päätöksen mukaisesti vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Kaupungilla on oikeus korottaa maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuintilaa enemmän kuin 2507 k-m², liiketilaa enemmän

21.10.2019

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

kuin 1215 k-m² tai asuin-, liike- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 3722 k-m².

Lisäksi kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Hintakontrolloitu asuntotuotanto

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 Hitasääntelyä koskevia määräyksiä.

Vuokralainen on ennen tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista velvollinen toimittamaan asuntopalvelut-yksikölle asuntojen enimmäismyyntihinnan noudattamista sekä myyntihinnan valvontaa koskevan asuntopalvelut-yksikön määräämän mallin mukaisen sitoumuksen sekä muut mahdollisesti pyydetävät hankkeen toteuttamista ja asuntojen myyntiä koskevat asiakirjat.