

Muistio/JJH

Asuntotontin (AK, 4 800 + 200 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Tapaninkylä, Fallkullan kiila, tontti 39312/4)

Jäkälätie

Hakemus Helsingin kaupungin asuntotuotanto (y-tunnus 0201256-6) pyytää hakemuksellaan 14.1.2019, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti tontin 39132/4 rakennusluvan hakemista varten 16.2.2019 alkaen.

Vuokralaisen kanssa on sähköpostitse sovittu, että vuokraus alkaa 15.3.2019.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata tontin 39312/4 asuntotuotantotoimistolle pääasiassa senioreille suunnattujen asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja vastaa alueen asemakaavassa osoitettujen tonttikohtaisten ja mahdollisten alueellisten pysäköintiratkaisujen suunnittelusta ja toteuttamisesta. Varauksensaaja on tätä varten velvollinen perustamaan mahdollisesti vaadittavat pysäköintiyhtiöt ja huolehtimaan muista mahdollisista toimista. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston tonttiosaston mahdollisesti antamia ohjeita ja pyydettyä esittämään pysäköintipaikkojen hallinnonin toteuttamista koskevat suunnitelmat tonttiosaston hyväksyttäväksi.
- Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

- Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua

yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

- Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa asuntojen vuokrataso on säännelty. Vuokrat määritellään omakustannusperiaatteen mukaisesti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymään hankinta-arvoon perustuen.

Varauksensaaja on velvollinen vaadittaessa esittämään kohteen huoneenvuokran määräytymisen periaatteet muun ohella kiinteistöviraston asunto-osaston hyväksyttäväksi ennen huoneenvuokraustoiminnan aloittamista.

Perheasuntovaatimus

Asumisoikeustuotannossa ei noudateta pinta-alavaatimusta (perheasunto).

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 7.6.2017 hyväksymän ja 28.7.2017 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12380 mukaan tontti 39312/4 kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen.

Asemakaavaan on tontille merkitty maalainen pysäköintitila (asemakaavamerkintä map). Pysäköintitilan saa rakentaa kaavassa merkityn kerrosalan lisäksi. Tilaan tai sen alapuolelle saa sijoittaa teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä asumista palvelevia varastotiloja. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle. Pihakansi on pääosin rakennettava ja istutettava leikki- ja oleskelualueeksi eikä sille saa osoittaa autopaikkoja.

Tontin pinta-ala on 2 530 m² ja sen osoite on Jäkälätie 10. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 800 + 200 k-m² (ensimmäinen luku osoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku liiketilojen vähimmäismäärän). Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 25.8.2018.

Suunnitelmat

Vuokra-alueelle on tarkoitus toteuttaa valtion korkotukemia asumisoikeusasuntoja yhteensä 79 kappaletta.

Asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset autopaikat on suunnitelmien mukaan tarkoitus sijoittaa ensimmäisessä vaiheessa kortteliin 39283 sijoittuvalle kentälle. Lopullisesti autopaikat on tarkoitus sijoittaa korttelin 39280 autopaikkatontille (LPA). Vuokra-alueelle (tontti 39312/4) on tarkoitus sijoittaa kaksi liikuntaesteisille tarkoitettua autopaikkaa.

Maaperä ja vanhat rakenteet

Vuokra-alueella on asfalttia ja johtoja sekä mahdollisia muita pysäköintialueen rakenteita.

Vuokra-alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella

aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Rasitteet

Vuokralaisen tulee sopia kaikista 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.

Vuokrausperusteet

Tontille ei vielä vahvistettu vuokrausperusteita. Vuokrausperusteen määrittelyssä pyritään johdonmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttötarkoitus sekä alueelle aiemmin määritellyt vuokrausperusteet (vertailutiedot).

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 24.10.2018 (323 §) vahvistaa vuokrausperusteet Malmin Tullivuoren alueen tonteille 31.12.2080 saakka pitäen perusteena asuinkerrostalotonttien (AK) sekä asuinrakennusten tonttien (A) 38232/2, 4 ja 8 virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 26 euroa ja sääntelemättömänä asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 30 euroa. Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta perittään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Edelleen vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 3.3.2010 (59 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Malmin Ormuspellon asemakaavaan nro 11465 sisältyvät kaupungin omistamat asuntokerrostalotontit (asemakaavamerkintä AK ja A) pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Kyseiset tontit on vuokrattu säänneltyyn tuotantoon.

Asuntotonttien 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 korkohyvistä (korkotukea).

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

Maanvuokra

Edellä mainittujen päätösten perusteella tontin 39312/4 maanvuokra esitetään määräytyvän seuraavasti:

k-m ²	e / k-m ² ind.100)	e / k-m ² (ind.1950)	perusvuosivuokra e (ind.100)	alkuvuosisivuokra e (ind.1950)	alkuvuosisivuokra alennuksella (80 %)
4 800 +200	26	507	5 200	101 400	81 120

$(5\,000\text{ k-m}^2 \times 4\% \times 26\text{ e/k-m}^2) \times 19,50 \times 80\%$

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

Tällöin tontin 39312/4 vuokra on koko vuokra-ajalta (16.3.2019 - 15.3.2020) 13 520 euroa (81 120 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 39312/4 vuokra on 6 760 euroa/kk (81 120 euroa / 12 kk).

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioolonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.