

Muistio/MIK**Asuinrakennustontin (A, 4 100 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Jyränoja Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten (Mellunkylä, Naulakallio, suunnitteilla oleva tontti 47312/2)**

Sinkilätie 2, HEL 2019-010791, A1147-1305

Hakemus Jyränoja Oy on pyytänyt hakemuksellaan 13.10.2019, että kaupunki vuokraisi sille perustettavan yhtiön lukuun lyhytaikaisesti tontin 47312/2 rakennusluvan hakemista varten 16.11.2019 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata Jyränoja Oy:lle (y-tunnus 2502286-3) tontin 47312/2 valtion tukemien lyhyen korkotuen vuokra-asuntojen ja/tai hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan hankkeen yhteyistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa
- Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelussa

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 12.11.2014 hyväksymän ja 9.1.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12207 mukaan tontti 47312/2 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A).

Tontin pinta-ala on noin 5 260 m² ja sen osoite on Sinkilätie 2. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 100 k-m². Tonttia ei vielä ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Suunnitelmat Suunnitteilla on asuinkerrostalo ja rivitalo. Hakemuksen mukaan tontille toteutetaan 78 kpl valtion tukemaa lyhyen korkotuen vuokra-asuntoa.

Maaperä Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

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.

HSY:n viemärin huomioon ottaminen

Vuokra-alueella sijaitsee Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymän (HSY) kokoojaviemäri. Vuokralaisen on oltava yhteydessä HSY:hyn ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palveluun ja sovittava kokoojaviemärin edellyttämistä toimenpiteistä hyvissä ajoin ennen vuokra-alueen rakentamista.

Vuokralainen on velvollinen sallimaan viemärin pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, ylläpidon, peruskorjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja otettava viemäri huomioon kaikessa vuokra-alueen rakentamisessa ja käytössä siten, ettei viemärille tai sen käytölle aiheudu haittaa tai vahinkoa.

Viemärin päälle on suunniteltu vaahtolasikevennys, joka tulee toteuttaa vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä HSY:n ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun antamien ohjeiden mukaan. Vuokralainen vastaa vaahtolasikevennyksen toteut-tamisesta kustannuksellaan, ellei maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun kanssa toisin sovita.

Vuokralainen on HSY:n sitä edellyttäessä velvollinen sopimaan kokoojaviemäriin liittyvistä seikoista erillisessä rasitteenluonteisessa sopimuksessa. Sopimus tulee esittää maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun hyväksyttäväksi, jolloin se liitetään vuokra-aluetta koskevaan pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen sen osana noudatettavaksi.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 19.4.2017 (193 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan (nykyään kaupunkiympäristölautakunta) vuokraamaan 31.12.2080 saakka muun muassa asuntotontin 47312/2 pitäen vuosivuokran perusteena sääntelettömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 27 euroa.

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

Maanvuokra

Edellä mainitun perustella tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e / k-m ² (ind. 100)	e / k-m ² (ind. 1973)	perusvuosivuokra e (ind 100)	alkuvuosisivuokra e (ind 1973) (markkinavuokra)
4 100	27	533	4 428	87 364

$(4\ 100\ \text{k-m}^2 \times 4\% \times 27\ \text{e/k-m}^2) \times 19,73$

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

Tontin maanvuokra on siten koko vuokra-ajalta 14 561 euroa. (97 364/6)

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.