

MUISTIO/Maria Mannisto

Kahden asuntotontin (A, a' 1 600 k-m²) ja autopaikkatontin (LPA, 1029 m²) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Mangrove Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun
(Kaarela, Kuninkaantammi, tontit 33382/1, 33383/1 ja 33384/1)

A-tontti 33382/1, Okrakuja 3, HEL 2020-002552
LPA-tontti 33383/1, Okrakuja 4, HEL 2020-002551
AH-tontti 33384/1, Temperankatu 3, HEL 2020-002550

Hakemus Mangrove Oy pyytää hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Kuninkaantammen Keskusta-alueen korttelit 33382, 33383 ja 33384 ajankohdasta 1.4.2020 alkaen.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 9.12.2019 (847 §) varata Kuninkaantammesta korttelit 33382, 33383 ja 33384 Mangrove Oy:lle (Y-tunnus 0995025-6) hintakontrolloitujen asuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka. Varausehdoissa todetaan korttelin 33382 osalta mm., että

- Varauksensaaja on tietoinen, että tontilla on sijainnut vuosina 1976 – 1988 rakennus/rakennelma, joka on purettu. Puretun rakennuksen/rakennelman jäljiltä tontilla voi olla rakennusjätettä ja perustuksia.
- Asuntorakentaminen edellyttää maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä ja mahdollisesti pilaantuneen maaperän puhdistamista. Mikäli tontilta löytyy jätettä tai pilaantuneeseen maaperään viittaavaa, siitä tulee ilmoittaa välittömästi Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun rakentamiskelpoisuustiiimille. Toimenpiteistä ja kustannusten jaosta on sovittava kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.
- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan LPA-tontin 33383/1.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten ehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan tonttien yleisiä varausehtoja.

Korttelin 33384 osalta todetaan mm. seuraavaa:

- Varauksensaaja on tietoinen, että tontilla on sijainnut 1920-luvulta 2010-luvulle saakka hallirakennus, joka on purettu. Kaupungilla ei ole tiedossa, että tontille olisi jäänyt vanhoja rakennuksen perustuksia tai muuta rakennusjätettä. n tulee hyväksyttää viite- ja konseptisuunnitelmat maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa.

- Asuntorakentaminen edellyttää maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä ja mahdollisesti pilaantuneen maaperän puhdistamista. Mikäli tontilta löytyy jätettä tai pilaantuneeseen maaperään viittaavaa, siitä tulee ilmoittaa välittömästi Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun rakentamiskelpoisuustiimille. Toimenpiteistä ja kustannusten jaosta on sovittava kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.
- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan LPA-tontin 33383/1.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten ehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan tonttien yleisiä varausehtoja.

Asemakaava

Kaupunginvaltuusto on 15.1.2014 hyväksynyt Kuninkaantammen keskustan asemakaavamuutoksen nro 12150 ja asemakaava on tullut voimaan 28.2.2014. Asemakaavan mukaan tontit 33382/1 ja 33384/1 kuuluvat asuinrakennusten (A) korttelialueeseen, jossa rakennusten kerrosluku on kaksi. Rakennusten tulee olla uusiutuvaa energiaa hyödyntäviä matalaenergiarakennuksia. Kummankin tontin rakennusoikeus on 1 600 k-m². Edellä tarkoitettujen asuntotonttien käyttöön on osoitettu autopaikkatontti 33383/1.

Tonttitiedot

Asuntotontin 33384/1 pinta-ala on 2 531 m². Tontin osoite on Temperankatu 3. Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Autopaikkatontin 33383/1 pinta-ala on 1 029 m² ja tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin osoite on Okrakuja 4.

Asuntotontin 33382/1 pinta-ala on 2 363 m². Tontin osoite on Okrakuja 3. Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Piirustukset

Suunnitelmien käsittely Hitas -aluetyöryhmässä on kesken.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralaisen tulee sopia asuntotonttien 33382/1 ja 33384/1 käyttöön tulevan yhteisen kerhotilan ja mahdollisesti muidenkin yhteisten tilojen ja alueiden kuten muun muassa yhteiselle autopaikkatontille 33383/1 sijoittuvien autopaikkojen suunnittelusta, toteuttamisesta ja käytöstä sekä näihin liittyvien kustannusten jaosta. Ellei kustannusten jaosta muuta sovita, ne jaetaan autopaikkojen osalta autopaikkojen lukumäärän osoittamassa suhteessa ja tilojen ja/taikka alueiden kuten yhteisen kerhotilan osalta tonttien rakennusoikeuksien osoittamassa suhteessa.

Tarvittavat edellä tarkoitetut kaupungin omistamia tontteja koskevat vuokralaisten sopimat rasiiteenluonteiset ehdot ja/tai rasiitteet/yhteisjärjestelyt tulee kirjata maanvuokrasopimukseen, jolloin niitä koskevat ehdot tulevat sopimusosapuolia velvoittaviksi sopimusehdoiksi.

Vuokralainen on velvollinen tarvittaessa erikseen sopimaan mahdollisesti muiden asuntotonttien kanssa tarvittavista rasiiteenluonteisista ehdoista tai rasiiteista/yhteisjärjestelyistä sekä yleisten katu- ja puistoalueiden osalta mahdollisesti tarvittavista rasiiteenluonteisista oikeuksista ja velvoitteista vuokranantajan kanssa sekä sijoitusluvista tai muista vastaavista luvista kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta –yksikön kanssa.

Hakemuksiinsa koskien pitkäaikaisia vuokrauksia hakijan tulee listata kaikki edellä tarkoitetut rasiitteet ja yhteisjärjestelyt, jotta niiden sisällyttäminen maanvuokrasopimukseen olisi mahdollista.

Suunnitelmat

Tonteille 33384/1 ja 33382/1 rakennetaan vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja 37 kpl. Asuntojen keskipinta-ala tulee olemaan suurempi kuin 80 m² ja perheasuntojen osuus huoneistoalasta tulee olemaan yli 80 %. Tontin velvoiteautopaikat toteutetaan asuntotonttien väliin sijoittuvalle autopaikkatontille 33383/1 ja toiselle asuntotontista, jolloin autopaikkojen lopullinen lukumäärä tulee olemaan 33.

Perheasuntovaatimus

Alueryhmässä käsitellyissä suunnitelmissa asemakaavaan kirjattu perheasuntovaatimus toteutuu.

Hintakontrolloitua asuntotuotantoa koskevat ehdot ja enimmäismyyntihinta

Varauspäätöksen edellyttämällä tavalla tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja.

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

Asuntojen hinta-arvolle ja sen perusteella määräytyvälle velattomalle enimmäismyyntihinnalle sekä rakennussuunnitelmille tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ja asuntopalveluiden hyväksyntä viimeistään ennen asuntojen ennakkomarkkinoinnin aloittamista.

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

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

Hintakontrolloitua tuotantoa koskeva rakennuttajan sitoumus

Rakennuttajan allekirjoittama hintakontrolloitujen asuntojen arvontaa sekä tontteja 33384/1, 33383/1 ja 33382/1 koskevien suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskeva allekirjoitettu ja 27.2.2020 päivätty sitoumus on toimitettu vuokranantajalle mainittujen tonttien lyhytaikaisten vuokrausten hakemusten yhteydessä.

Maaperä

Kaupunki teettää vuokra-alueelle maaperän pilaantuneisuustutkimuksen, jonka jälkeen kaupunki arvioi kohteen maaperän kunnostustarpeen. Vuokra-alueella on maaperäkartan mukaan täytetty.

Vuokralainen ei saa käynnistää alueella minkäänlaisia maanrakennustöitä ennen kuin kaupunki antaa siihen erikseen luvan.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunkiympäristölautakunta on 10.3.2020 (asia 6) käsitellyt nyt kyseessä olevien tonttien vuokrausperiaatteita. Niiden mukaan asuntotonttien maanvuokra määritetään pitäen vuosivuokran perusteena hintakontrolloitujen asuntojen osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerros-neliömetrihintana 30 euroa. Autopaikkatontin vuosivuokra määritetään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana maa-alueen neliömetrihintana 1 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta ja muiden tonttien 5 %.

Maanvuokra

Edellä mainitun perusteella maanvuokrat määräytyy seuraavasti:

käyttö-tarkoitus	k-m ²	€/k-m ²	€/k-m ² (ind.1976= 2/2020)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra (ind. 1976= 2/2020)
A	1 600	30		1 920,00	37 939,20
LPA	1 029	1		51,45	1 016,65
A	1 600	30		1 920,00	37 939,20
Yhteensä					76 895,05

(Asuntotontti: 1 190 x 30 €/k-m² x 4 % x 19,76)
(Autopaikkatontti: 1 029 x 1 €/m² x 5 % x 19,76)

Maanvuokra vuokra-ajalta

Kiinteistölautakunnan päätöksen 18.12.2001 (950 §) mukaan tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään vuokraa kahden kuukauden ajalta. Vuokra on koko vuokraajalta (1.4.2020 – 31.3.2021) siten 33382/1 33383/1 ja 33384/1 yhteensä 12 815,84 euroa sisältäen tontit (76 895,05 euroa/ 12 kk x 2 kk).

Mikäli maanomistaja antaa vuokralaiselle myöhemmin erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeuden myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen ajalla 1.4.2020 – 31.3.2021, peritään maanvuokraa kuitenkin myös toimenpiteisiin ryhtymisen ajalta.

Rekisteröinti

Tontin vuokralaiseksi pitkäaikaiseen maanvuokraukseen tulevaa asunto-osakeyhtiötä ei ole vielä rekisteröity. Kaupunki allekirjoittaa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vasta sen jälkeen, kun perustettu asunto-osakeyhtiö on rekisterissä.

Muut ehdot

Edellä kerrotut ja muut lyhytaikaisen vuokrauksen ehdot ovat vakioolonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.