



14

Asuntotontin (AL) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Haaga, tontti 29145/22)

HEL 2013-008263 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G5 P4, Eliel Saarisen tie 9

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29145 tontin 22 (pinta-ala 4 403 m², osoite Eliel Saarisen tie 9) asuntotarkoitukseen ajaksi 1.3.2014 - 31.12.2075 alla olevin ja liitteestä numero 1 (sopimusehdot 2-19) ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 5 220 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

Tontin täysimääräisestä 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.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä kokonaisvuokra on edellä mainittu alennus huomioiden 31.12.2014 saakka 79 386 euroa, jolloin ajalta 1.3.2014 - 31.12.2014 perittävä vuokra on 66 155 euroa.

Lisäksi noudatetaan korkotuetun asumisoikeusyhtiön pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen lisäehtoja.

(A1129-223)

Tiivistelmä

Tontti 29145/22 Haagassa on varattu asuntotuotantotoimikunnalle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten. Rakennustöiden



aloittamiseksi hakija haluaa vuokrata tontin pitkäaikaisesti 1.3.2014 lukien. Tontti vuokrataan Helsingin Asumisoikeus Oy:lle.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Asuntotuotantotoimisto pyytää 10.1.2014 päivätyllä hakemuksellaan, että Haagassa sijaitseva tontti 29145/22 vuokrattaisiin Helsingin Asumisoikeus Oy:lle pitkäaikaisesti 1.3.2014 lukien.

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 19.4.2010 (502 §) varata tontit 29145/14 ja 29145/19 asuntotuotantotoimikunnalle 31.12.2012 saakka. Tonteista 29145/14 ja 29145/19 on kaupungingeodeetin 10.9.2012 hyväksymällä tonttijaolla nro 12204 muodostunut tontti 29145/22.

Kiinteistölautakunta päätti 2.5.2013 (219 §) jatkaa varausta 31.12.2013 saakka sekä totesi tontteihin 29145/14 ja 19 kohdistuvan varauksen kohdistuvan muodostuneeseen tonttiin 29145/22.

Tontti 29145/22 on varattu ikääntyville tarkoitettujen asumisoikeusasuntojen rakennuttamista varten.

Tontin varauksessa noudatetaan varauspäätösten mukaan muun muassa seuraavia ehtoja:

- Tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tontin ilman aiheetonta viivytystä sekä osaltaan aktiivisesti edistämään tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä. Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

- Suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuuteen, ja rakennusten tulee täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset. Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen taikka muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.



- Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita sekä olla suunnittelussa yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyöryhmien kanssa.
- Varauksensaajan tulee noudattaa kiinteistöviraston tonttiosaston toimintaohjetta ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”.

Lyhytaikainen vuokraus

Tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 20.6.2013 (161 §) vuokrata tontin 29145/22 Helsingin Asumisoikeus Oy:lle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.7.2013 - 31.12.2013.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 13.2.2008 vahvistaman ja 4.4.2008 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11590 mukaan tontti 29145/22 on asuin-, liike-, toimisto- ja julkisten palvelutilarakennusten korttelialuetta (AL). Tontille voi rakentaa kaksi rakennusta, joissa on porrastettuna enimmillään 1, 2 ja 5 kerrosta kummassakin rakennuksessa. Tontin rakennusoikeus on ensimmäisen rakennuksen osalta 2 300 k-m² ja toisen rakennuksen osalta 2 200 k-m² eli yhteensä 4 500 k-m².

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa autokatoksia ja -suojia pysäköintipaikoille ja -alueille, jätteiden lajitteluun tarvittavat tilat, väestönsuojia, teknisen huollon tiloja sekä asumiselle tarpeellisia varastotiloja. Lisäksi saa rakentaa rakennuksen ullakolle tai kattokerrokseen yhteisiä virkistys- ja saunatiloja enintään 2 % kerrosalasta kerrosluvun lisäksi.

Eliel Saarisen tien puoleisen katualueen rajan osan kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää, vaan ajo tontille toteutetaan Maria Jotunin tien ja LPA-tontin 29145/20 kautta. Tonttien välinen huoltoajo ja jalankulku tonttien läpi on kaavamääräysten mukaan sallittava.

Autopaikat sijoitetaan tontille rakennusten kellarikerrokseen autotalleihin ja/tai maanalaisiin pysäköintitiloihin. Enintään kahden autopaikan pysäköimispaikkoja saa sijoittaa piha-alueille. Lisäksi autopaikkoja sijoitetaan LPA-tontille 29145/20, joka myös vuokrataan Helsingin Asumisoikeus Oy:lle. Asemakaavan mukainen autopaikkavelvoite on 1 ap/95 k-m² sekä vieraspaikat.

Tontin pinta-ala on 4 403 m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 3.10.2012.



Hankkeen tiedot

Tontille rakennetaan kaksi asuinkerrostaloa, joihin tulee yhteensä 63 kappaletta korkotukilainoitettuja asumisoikeusasuntoja. Talot ovat senioritaloja ja niiden rakennettava kerrosala on 4 500 k-m². Asuntojen pinta-alat ovat 49,5 m² - 81 m².

Autopaikkoja tulee yhteensä 42, joista tontin 29145/22 länsipäähän maanpäälle on suunniteltu sijoitettavaksi 29 autopaikkaa ja lisäksi 13 autopaikkaa sijoitetaan LPA-tontille 29145/20. Kaavoittaja ja liikennesuunnittelija ovat suostuneet rakennuslupa-asiakirjojen mukaan autopaikkojen sijoittamiseen ja autopaikkainormin lievennykseen (1 ap/119 k-m²).

Rakennuslupa, suunnitelmien hyväksyminen ja energiatehokkuus

Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa 22.10.2013 ja asunto-osastolla on kirjattu tiedot rakennushankkeesta 5.7.2013.

Tontin rakennushankkeet täyttävät varauspäätöksen ehtona olleen vuoden 2008 lain mukaiset energiatehokkuusluokan A vaatimukset (nykyisten vaatimusten C-energiatehokkuusluokka).

Maaperätiedot

Vuokra-alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Maiju Lassilantie 2, maaperän haitta-ainetutkimus, FCG Planeko Oy, 30.7.2009). Tutkimuksessa alueella ei todettu pilaantunutta maata eikä alueella ole tarvetta jatkotoimenpiteisiin.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon. Kaupunki korvaa ennen vuokrasuhteen alkua tapahtuneesta pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 27.4.2011 (85 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan korttelin nro 29145 tontit nrot 14 ja 19 (nykyinen tontti 29145/22) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

Tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 29 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.



Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokraa.

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

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

Alennus maanvuokrasta korkotuen tai aravalainan johdosta

Tontista peritään valtion korkotuen johdosta alennettua maanvuokraa, joka on 80 % vapaarahoitteisesta maanvuokrasta.

Tontin maanvuokra

Tontin vuosivuokra lasketaan toteutettavan rakennusoikeuden ja edellä mainittujen kaupunginvaltuuston päätösten mukaan, jolloin tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

K-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1901)	Perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind. 1901)	80 % e (ind. 1901)
4500	29	551	5220	99 232	79 386

Kuukausivuokraksi tulee 6 615 euroa.

$(4500 \times 29 \times 4 \% \times 19,01 - 20 \%) : 12$

Rekisteritietoja vuokralaisesta

Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0912770-2) on merkitty kaupparekisteriin 28.10.1992.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi



Liitteet

- | | |
|---|--|
| 1 | Muut sopimusehdot (2-19), asuntotontin 29145-22 pitkäaikainen vuokraaminen |
| 2 | Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontti 29145-22 |
| 3 | Sijaintikartta, tontti 29145-22 |

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1
Kiinteistöviraston hallinto-osasto	Liite 1
Kaupunkimittausosasto	Liite 1
Kiinteistöviraston tonttiosasto	Liite 1
Stara	Liite 1
Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto	Liite 1