7
Asuntotontin (kerrostalo) pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja täydennysrakentamiskorvauksen suorittaminen (Mellunkylä, Kontula, tontti 47034/3, entinen tontti 47034/1)

HEL 2014-010513 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 119/681 504 ja 119/680 504, Leikkikuja 2a

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää muuttaa VVO Vuokra-asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2303700-9) vuokratun Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47034 tontin 1 (pinta-ala 15 087 m², os. Leikkikuja 2) maanvuokrasopimusta (nro 9656) 1.9.2014 alkaen seuraavasti:

1

Vuokra-alue on 6.6.2014 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12175 mukainen Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan korttelin 47034 tontti 3 (os. Leikkikuja 2a, pinta-ala noin 11 180 m²).

Asemakaavan muutoksella nro 12175 tontilta on poistettu liiketiloja koskeva rakennusoikeus (300 k-m²) ja rakennusoikeuden määrä on 7 500 k-m² entisen 7 800 k-m² sijaan. Tämän perusteella vuokralaiselta perittävän perusvuosivuokran määrä muutetaan vastaamaan kaavan mukaista tilannetta kaavan lainvoimaistumista seuraavan kuukauden alusta lukien.

Tontin perusvuosivuokra määrätään 1.7.2014 lukien pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavaa perusvuosivuokraa 2879,38 euroa, jota tarkistetaan vuosittain alkuperäisessä sopimuksessa määrättyjen indeksitarkistusehtojen mukaisesti.

Mahdollinen vuokranpalautus huomioidaan seuraavan vuokranmaksun yhteydessä.

2

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tontin lohkomista ja rekisteröintiä.

3

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan purkamaan tontin 47034/4 alueella sijaitsevan tenniskentän.

4

Vuokralainen on velvollinen sopimaan mahdollisista rasitteista ja yhteisjärjestelyistä tontin 47034/4 omistajan kanssa sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston kanssa.

Vuokralainen on velvollinen esittämään laadittavat rasite- tai yhteisjärjestelysopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäviksi ja liitettäviksi tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista, yhteisjärjestelyistä eikä sopimuksista aiheutuvista velvoitteista, vahingoista, haitoista tai kustannuksista. Vuokranantaja ei vastaa myöskään rasitteen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

5

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on ollut voimassa tontista 47034/1 vuokrasopimus nro 9466 ajalla 1.7.1973 - 31.12.1973 ja 1.6.1974 alkaen vuokrasopimus nro 9656 (vuokraustunnus A1147-37). Vuokrasopimus nro 9656 kohdistetaan kaavamuutoksen nro 12175 mukaiseen tonttiin 47034/3, joka muodostuu tontista 47034/1.

Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisempien että tämän vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille sekä erikseen kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokara-aikana pilaantunut, vuokalainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon sekä esittämän vuokranantajalle puhdistuksen loppuraportin.

6

Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja lukuun ottamatta 31 §:ä.

Samalla kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön suorittamaan VVO Vuokra-asunnot Oy:lle kertakaikkisena ns. korvausinvestointina 309 380 euroa nykyisten 68 maantasoisen autopaikkojen siirtoon ja 405 673 euron suuruisen täydennysrakentamiskorvauksen edellyttäen, että edellä oleva tonttia 47034/1 koskeva maanvuokrasopimuksen muutos on kaupungin ja vuokralaisen välillä allekirjoitettu ja että täydennysrakentamiskorvauksen maksamista varten haettu määräraha on myönnetty.

(A1147-37)

Tiivistelmä

VVO Vuokra-asunnot Oy:lle vuokratusta tontista (AK) 47034/1 on täydennysrakentamista koskevalla asemakaavan muutoksella nro 12175 kaavoitettu uusi asuinkerrostalotontti (AK) 47034/4, jolle on merkitty lisärakennusoikeutta 3 200 k-m². Samalla entisestä tontista 47034/1 on muodostettu pinta-alaltaan pienempi tontti (AK) 47034/3, jolle on merkitty rakennusoikeutta 7 500 k-m².

Kiinteistölautakunnalle esitetään, että tontin 47034/1 maanvuokrasopimus muutetaan vastaamaan kaavamuutoksen mukaista tonttia 47034/3. Samalla esitetään, että tontin 47034/1 vuokralaiselle VVO Vuokra-asunnot Oy:lle maksetaan kaupunginvaltuuston vahvistamien kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamisen edistämisperiaatteiden ja kiinteistölautakunnan hyväksymien soveltamisohjeiden mukaisesti korvausinvestointina 309 380 euroa ja 405 673 euron suuruinen täydennysrakentamiskorvaus sen jälkeen, kun tonttia 47034/1 koskeva vuokrasopimuksen muutos on kaupungin ja vuokralaisen välillä allekirjoitettu.

Esittelijän perustelut

Täydennysrakentamisen edistämisperiaatteet ja soveltamisohjeet

Kaupunginvaltuusto päätti 8.6.2005 (141 §) vahvistaa periaatteet lisärakentamisen edistämiseksi kaupungin vuokratonteilla.

Samalla kaupunginvaltuusto kehotti kiinteistölautakuntaa antamaan soveltamisohjeet täydennysrakentamisen edistämisperiaatteiden noudattamisesta käytännössä.

Kiinteistölautakunta hyväksyi 13.12.2005 (770 §) mm. seuraavat soveltamisohjeet kaupungin vuokratonttien lisärakentamiselle:

1

Menettelyä sovelletaan asuntotonttien lisärakentamiseen. Perustelluista syistä sitä voidaan soveltaa myös muuhun kuin asuntotonttiin erityisesti silloin, kun se on samalla vuokralaisella kuin asuntotonttikin.

2

Täydennysrakentamiselle kaavoitetaan ja muodostetaan oma tontti.

3

Uusi tontti vapautetaan vuokrasopimuksen muutoksella kaupungin vapaaseen hallintaan vuokralaiselle maksettavaa korvausta vastaan.

4

Kaupunki päättää uudelle tontille rakennettavan asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuodon kaupungin asunto-ohjelman asuntopoliittisten tavoitteiden mukaisesti.

5

Kaupunki maksaa vuokralaiselle 1/3 kaavoituksen vuokratontilla tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta. Lisärakennusoikeuden arvosta vähennetään ensin ns. korvausinvestointikustannukset. Rakennusoikeuden hinnan määrittelyn lähtökohdaksi otetaan kunkin alueen kohtuullinen hintataso.

6

Korvaus maksetaan vuokralaiselle vuokrasopimusmuutoksen allekirjoittamisen yhteydessä.

7

Täydennysrakentamismenettelyssä kaikkia vuokralaisia kohdellaan yhdenvertaisesti ja menettelyssä pyritään yhtenäiseen ja johdonmukaiseen käytäntöön.

Täydennysrakentamiskampanja

Kaupunginvaltuusto on 29.4.2009 lisäksi maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008–2017 (MA-ohjelma) seurantaraportin käsittelyn yhteydessä päättänyt käynnistää täydennysrakentamiskampanjan,

jonka tavoitteena on kannustaa kiinteistönomistajia, asunto-osakeyhtiöitä sekä kiinteistöyhtiöitä lisä- ja täydennysrakentamiseen, ja hyväksynyt seuraavan täydennysrakentamista edistävän toimenpiteen:

8

Kaupungin vuokratonteilla kaupunki maksaa vuokratontin haltijalle täydennysrakentamiskorvauksena 1/3 sijasta enimmillään 2/3 kaavoituksen vuokratontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta silloin, kun haltijan nykyisten autopaikkojen toteuttamisesta uuden asemakaavan mukaisille autopaikoille aiheutuu merkittäviä korvausinvestointeja.

Todettakoon vielä, että täydennysrakentamisen edistämiseksi kiinteistölautakunta päätti 9.6.2009 soveltamisohjeiden tarkistamisesta niin, että korvauksen suuruus on riippumaton lisärakennusoikeuden tulevasta hallinta- ja rahoitusmuodosta. Siten esim. valtion tukemassa asuntotuotannossa rakennusoikeuden hinnan määrittelyn perustana käytetään alueen kohtuullista hintatasoa ilman nykyistä 20 %:n vähennystä.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 23.4.2014 hyväksymä ja 6.6.2014 lainvoimaiseksi tullut asemakaavan muutos nro 12175 mahdollistaa muun ohella täydennysrakentamista asuntotontille (AK) 47034/1.

Tontista (AK) 47034/1 on kaavamuutoksella erotettu uusi asuinkerrostalotontti (AK) 47034/4, jolle on merkitty rakennusoikeutta 3 200 k-m² (pinta-ala noin 3 881 m²). Samalla entisestä tontista 47034/1 on muodostettu pinta-alaltaan pienempi tontti (AK) 47034/3, jolle on merkitty rakennusoikeutta 7 500 k-m².

Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto.

Valtaosa korttelin 47034 vanhoista autopaikoista (68 / 77 kpl) siirretään täydennysrakentamisen vuoksi uuteen paikkaan tontille 47034/3.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12175 on liitteenä nro 1.

Tontin 47034/1 maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Kiinteistölautakunta päätti 26.6.1973 (1082 §) vuokrata tontin 47034/1 Valtakunnalliselle vuokratalo-osuuskunnalle asuntotarkoituksiin ajaksi 1.7.1973 - 31.12.1973 ja tämän jälkeen pitkäaikaisesti ajaksi 1.6.1974 - 31.12.2035 päätöksellä 4.6.1974 (950 §). Vuokraoikeus

rakennuksineen on siirtynyt VVO Kiinteistökehitys Oy:lle 19.3.1999 ja edelleen VVO Vuokra-asunnot Oy:lle 16.8.2010.

Tontin 47034/1 maanvuokrasopimus muutetaan vastaamaan 6.6.2014 lainvoiman saaneen asemakaavan muutoksen nro 12175 mukaista tonttia 47034/3.

Aikaisemmin voimassa olleen asemakaavan nro 5753 mukaan tontin 47034/1 rakennusoikeuden määrä on ollut 7 800 k-m². Tästä 300 k-m² on varattu erillistä myymälärakennusta varten, ja vuokralaiselta on peritty vuokraa 7 800 k-m²:n mukaan.

Uudessa asemakaavassa tontin 47034/3 rakennusoikeuden määrä on 7 500 k-m² eikä kaava mahdollista enää myymälärakennuksen toteuttamista tontille. Näin ollen esitetään, että kaavan lainvoimaistumista seuraavasta kuukaudesta eli 1.7.2014 lukien vuokralaiselta perittäisiin vuokraa asemakaavan mahdollistaman rakennusoikeuden määrän mukaisesti. Aiemmin voimassa ollut asemakaava mahdollisti myymälärakennuksen toteuttamisen, mutta sitä ei koskaan toteutettu. Näin ollen nykyistä perusvuosivuokraa tulee vähentää liiketilojen osalle kohdistuvan perusvuosivuokran verran.

Täydennysrakentamiskorvauksen ja investointikustannusten suorittaminen

Korvauksen suorittaminen on käsitelty kiinteistöviraston tonttiosastolla kaupunginvaltuuston päättämien täydennysrakentamisperiaatteiden ja kiinteistölautakunnan antamien soveltamisohjeiden mukaisesti.

Kaupunki maksaa tontin vuokralaiselle VVO Vuokra-asunnot Oy:lle täydennysrakentamiskorvauksena 1/3 uudisrakentamistontin nettoarvonnousun määrästä.

Lisärakennusoikeuden arvosta vähennetään ensin ns. korvausinvestoinnit. Uuden asuntotontin käyttöönotto ja rakentaminen edellyttävät nykyisten asukkaiden maantasoisten autopaikkojen siirtämistä ja uusien korvaavien autopaikkojen rakentamista. VVO Vuokra-asunnot Oy on toimittanut tonttiosastolle 13.5.2014 päivätyn pysäköintipaikkojen rakentamista koskevan urakkatarjouspyynnön sekä 9.6.2014 päivätyn urakkatarjousten avauspöytäkirjan sekä hyväksytyn tarjouksen. Korvausinvestointeina esitetään maksettavaksi hyväksytyn tarjouksen mukaisesti 309 380 euroa (sis. alv. 24 %).

Kiinteistölautakunta on päätöksellään 26.6.2014 (375 §) hyväksynyt kaupungin korvausinvestointitöiden toteuttamista koskevien soveltamisohjeiden muuttamisen siten, että korvausinvestoinnit maksetaan vuokralaiselle jatkossa suoraan rahana samassa yhteydessä kun täydennysrakentamiskorvaus maksetaan. Menettely on

kevyempi verrattuna aikaisempaan käytäntöön, jossa korvausinvestointitöiden kustannukset on arvioitu tonttiosastolla vuokralaisen kanssa käydyissä neuvotteluissa ja tonttiosaston osastopäällikkö on tehnyt hankintapäätöksen sekä tilannut työt tarjousten perusteella.

Lisärakennusoikeuden hinnan määrittelyn lähtökohdaksi otetaan alueen kohtuullinen hintataso. Kaupunginvaltuusto päätti 23.4.2014 (129 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontin 47034/4 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa, joka nykyhintatasossa vastaa pääoma-arvoa 477 euroa / k-m² (ind. 1907).

VVO Vuokra-asunnot Oy:lle maksettava täydennysrakentamiskorvaus asemakaavan muutoksen nro 12175 tuomasta tontin 47034/4 nettoarvonnoususta on 405 673 euroa. Korvausinvestointien määrä on 309 380 euroa (sis. alv. 24 %).

Täydennysrakentamista koskeva korvauslaskelma on liitteenä nro 2.

Korvausinvestoinnit maksetaan vuokralaiselle kertakorvauksena samassa yhteydessä täydennysrakentamiskorvauksen kanssa sen jälkeen, kun tontin 47034/1 vuokrasopimuksen muutos on vuokralaisen ja kaupungin välillä allekirjoitettu. Täydennysrakentamiskorvauksen ja korvausinvestointien maksaminen edellyttää, että täydennysrakentamiskorvauksen maksamista varten haettu määräraha on myönnetty.

Määrärahat

Kiinteistövirasto on 22.7.2014 esittänyt, että kaupunginhallitus myöntäisi kiinteistövirastolle yhteensä 1,4 miljoonan euron (alv 0 %) määrärahan käytettäväksi kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamiskorvauksiin (TA 8 01 03 03). Kiinteistövirastolle on ennestään myönnetty vuodelle 2014 kahden miljoonan euron määräraha täydennysrakentamiskorvauksia varten.

Tontin 47034/4 myymistä koskeva asia

Tontin 47034/4 myymistä koskeva asia on esiteltävänä lautakunnalle tonttiosaston asiana toisaalla tällä esityslistalla.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

1	Asemakaavakartta nro 12175
2	Korvauslaskelma Leikkikuja

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Tonttiosasto	
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Kv/hallinto-osasto	
Kv/kmo	
Stara	