

**Muistio/AH****Asuinkerrostalotontin (AK, 2 600 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Erikalle rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten (Haaga, ohjeellinen kaavatontti 29081/14)**

Paatsamatie 14

**Hakemus** Asunto Oy Helsingin Erika on pyytänyt hakemuksellaan 24.5.2021, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti ohjeellisen kaavatontin 29081/14 rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden tekemistä varten 16.6.2021 alkaen.

**Varauspäätös**

Kaupunginhallitus päätti 6.3.2017 (237 §) varata Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (y-tunnus: 2539942-5) tontin 29081/11 sekä osia aiemman asemakaavan mukaisista katu- ja puistoalueista 29 K ja 29 P kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2019 saakka.

Tonttipäällikkö päätti 13.12.2019 (95 §) jatkaa varausta entisin ehdoin 31.12.2020 saakka.

Tonttipäällikkö päätti 3.2.2021 (5 §) jatkaa varausta entisin ehdoin 31.12.2021 saakka.

**Asemakaava- ja tonttitiedot**

Kaupunginvaltuuston 5.6.2019 hyväksymän ja 26.3.2021 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12501 mukaan tontti 29081/14 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on 1 587 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Paatsamatie 14. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 600 k-m<sup>2</sup>. Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin. Tonttijako on vireillä.

- Suunnitelmat Tontille saa asemakaavan muutoksen nro 12501 mukaan rakentaa osin kolme- ja osin kuusikerroksisen porrastetun asuinrakennuksen, jonka rakennusoikeus on 2 600 k-m<sup>2</sup>.
- Varausehtojen mukaan koko Pohjola Rakennus Oy:lle varatusta alueesta tulee asuinrakennusoikeudesta vähintään 25 % toteuttaa Hitas-omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantona (välimuodon tuotanto) ja enintään 75 % sääntelemättömänä asuntotuotantona. Sääntelemättömästä asuntotuotannosta vähintään n. 50 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona ja enintään n. 50 % vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.
- Kaavatontille 29081/14 toteutetaan hakemuksen mukaan 46 kpl vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

#### Tontin rakentamiskelpoisuus

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueeseen kohdistuu nykyisellään maanvuokrasopimus, jota tullaan muuttamaan tämän lyhytaikaisen vuokrauksen yhteydessä.

Varauksensaaja vastaa hankkeen toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaatteella, joten varauksensaaja vastaa kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä. Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli tonttia ei saada rakentamiskelpoiseksi.

#### Energiatehokkuus

Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan pitkäaikaista vuokraamista esittämään tontit-yksikölle energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan tontit-yksikön hyväksymän selvityksen. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä vuokra-alueen luovuttamisesta, mikäli hanke ei täytä em. vaatimusta, eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä siitä poikkeusta.

- Autopaikat Asemakaavamuutoksen nro 12501 mukainen autopaikkanormi on 1 ap/130 k-m<sup>2</sup>.
- Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaisuudesta vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöpaikkaa kohti, kuitenkin enintään 10 %.
- Autopaikat tulee sijoittaa kortteliin toteutettavaan pihakannen alaiseen kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen. Muun muassa autopaikkojen sijoittamisesta naapuritontin alueelle tulee tehtäväksi rasitteenluonteisia ehtoja koskesopimus.
- Maaperä Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.
- Orsi- ja pohjavesi Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa alentaa rakentamisen aikana eikä sen jälkeen.
- Rasitteet Hakemuksen mukaan korttelista 29081 tehdään yhteisjärjestelysopimus, joka koskee mm. pysäköintilaitosta, piha-alueita ja jäteasemaa. Sopimus tullaan liittämään tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.
- Vuokrasopimukseen otetaan lisäksi yleinen rasite-ehto.
- Vuokrausperiaatteet Tontille ei ole vielä vahvistettu vuokrausperiaatteita. Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä pyritään johdonmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttötarkoitus. Vuokrausperiaatteet tarkistetaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista.
- Haagan alueelle on vahvistettu vuokrausperiaatteet edellisen kerran huhtikuussa 2019. Näin ollen täysin vertailukelpoisia hintatietoja ei ole tällä hetkellä saatavilla. Vertailutietona kuitenkin todettakoon, että kaupunginvaltuusto vahvisti 10.4.2019 (122 §) Haagan Lassilassa sijaitsevan asuinkerrostalotontin (AK) 28327/1 vuokrausperiaatteet siten, että vuosivuokra määrättiin valtion korkotukemien vuokra-asuntojen osalta pitäen perusteena

virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 29 euroa.

Lisäksi vertailutietona voidaan todeta, että kaupunginvaltuusto on 29.11.2017 § 416 päättänyt oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Etelä-Haagan asuntotontin 29014/3 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 33 euroa. Tontille on toteutettu valtion korkotukemaa vuokra-asuntotuotantoa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa. Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Kun vuokrausperiaatteet tarkistetaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista, saattaa kerrosneliömetrihinta muuttua siitä mikä se on ollut lyhytaikaisessa vuokrauksessa.

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 <sup>2</sup>	e / k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e / k-m <sup>2</sup> (ind. 2006)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	alkuvuosisivuokra e (ind. 2006) (markkinavuokra)
2 600	37	742,22	3 848,00	77 190,88

$(2\ 600\ \text{k-m}^2 \times 4\% \times 37\ \text{e/k-m}^2) \times 20,06$

Kaupungin vahvistamien ohjeiden mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään maanvuokraa, joka vastaa kahden kuukauden vuokraa. Koska vuokralainen on kuitenkin hakenut vuokrausta myös maanrakennustöiden suorittamista varten, peritään vuokraa kuukausittain koko vuokra-ajalta.

Vuokran määrä on siten 6 432,57 euroa /kk (77 190,88/12kk).



#### Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Erika (y-tunnus: 3211316-5) on merkitty kaupparekisteriin 12.5.2021.

#### Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.