

Liite 2**Muistio/Tiina****Asuntotontin (AK/s) lyhytaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Käpylän Onnille (Käpylä, tontti 25821/4)**

Mäkelänkatu 95, (A1125-790), HEL 2020-009349

Hakemus

Rakennusliike Lapti Oy pyytää 13.8.2020 toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Onnille asuntotontin 25821/4 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 16.9.2020 alkaen.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.8.2020 (§ 416) varata Mäkelänkatu 95:n asemakaavan muutoksen nro 12251 mukaisen asuntotontin (AK/s) tontin 25821/4 Rakennusliike Lapti Oy:lle (Y-tunnus 0788291-5) vapaarahoitteisten sääntelemättömien ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten muun muassa seuraavin ehdoin:

-Varausalueen rakentaminen edellyttää muun ohessa tonttia 25821/2 koskevan, voimassa olevan maanvuokrasopimuksen nro 18163 muuttamista siten, että se jatkossa kohdistuu vain tonttiin 25821/5.

-Tontin 25821/4 vuokralaiseksi tulevan asunto-osakeyhtiön tulee olla perustettu, tonttien 25821/4 ja 25821/5 lohkottu ja rekisteröity, sekä vanha liikerakennus (pysyvä rakennustunnus 5737) purettu ennen hakemuksen jättämistä tontin 25821/4 pitkäaikaiseksi vuokraamiseksi ja maanvuokrasopimuksen nro 18163 muuttamiseksi.

-Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy, että varattavaksi esitettävällä tontilla 25821/4 sijaitsee tontin 25821/2 vuokralaisen Asunto-Oy. Sato N:o 1 omistama vanha liikerakennus (pysyvä rakennustunnus 5737). Rakennus tulee purkaa ennen tontin 25821/4 rakentamistöiden alkamista. Varauksensaaja Rakennusliike Lapti Oy on Asunto-Oy. Sato N:o 1 kanssa laaditussa ja 30.8.2019 allekirjoitetussa sopimuksessa sitoutunut purkamaan kyseisen liikerakennuksen ja vastamaan alueen saattamisesta rakentamiskelpoiseksi. Liikerakennuksen purkukustannuksista vastaa osapuolien välillä laaditun sopimuksen mukaan Rakennusliike Lapti Oy.

-Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava, että edellä mainittu liikerakennus on ennen rakennuksen purkutöihin ryhtymistä dokumentoitava valokuvaamalla se ammattivalokuvaajan toimesta. Valokuvauksessa tulee noudattaa Helsingin kaupungin museon dokumenttikuvauksesta 25.6.2018 asettamia vaatimuksia.

-Varauksensaaja on sitoutunut kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa varausalueella tai sen maaperässä mahdollisesti sijaitsevat rakennus- ja/tai muut jätteet, sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvääät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

-Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on yhtäsuuri tai pienempi kuin $75\text{kWhE}/(\text{m}^2\text{vuosi})$, ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

-Sääntelemättömässä ja hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m^2 .

-Varauksensaaja on muutoinkin velvollinen noudattamaan varauspäätöksen yleisiä ja erityisiä varausehtoja.

Varauspäätöksen voimaantulo

Varauspäätöksessä olevan ehdon mukaan tonttia 25821/4 koskeva varauspäätös tulee voimaan sillä edellytyksellä, että vanhan liikerakennuksen purkamiselle on saatu rakennuksen omistajan suostumus, että varauksensaaja sitoutuu sen kustannuksellaan purkamaan edellä mainitun mukaisesti, ja että tätä koskeva kirjallinen allekirjoitettu sitoumus on toimitettu maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle. Lisäksi edellytetään, että vanhalle liikerakennukselle (pysyvä rakennustunnus 5737) myönnetty purkulupa on pantu täytäntöön ja rakennuksen purkua koskeva loppukatselmuksen kopio on saatettu kirjallisesti tiedoksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluun.

Rakennusliike Lapti Oy on 3.12.2019 toimittanut sähköpostitse Asunto-Oy. Sato N:o 1 sekä Rakennusliike Lapti Oy:n välisen sopimuksen, jossa Rakennusliike Lapti Oy on sitoutunut purkamaan vanhan liikerakennuksen. 25.8.2020 saadun tiedon mukaan vanha liikerakennus on purettu ja rakennustarkastajalle on toimitettu kaikki pyydetyt asiakirjat purkuun liittyen. Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden 9.9.2020 päivätty loppukatselmuspöytäkirja on toimitettu maa-

omaisuuden kehittäminen ja tontit- yksikköön 17.9.2020. Lisäksi vanha liikera-
kennus on varausehtojen mukaisesti dokumentoitu valokuvaamalla Helsingin
kaupunginmuseon toimesta. Asiasta on saatu Helsingin kaupunginmuseon
18.5.2020 päivätty lausunto.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on 27.8.2014 (270 §) hyväksynyt Käpylässä, osoitteessa
Mäkelänkatu 95, sijaitsevan korttelin 25821 tontille 2 täydennysrakentamista kos-
kevan asemakaavan muutoksen nro 12251. Asemakaavan muutos on tullut lain-
voimaiseksi 10.10.2014. Kaavamutoksen alue koskee tonttia 25821/2. Tontti
kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen, joka on rakennustaiteellisesti ja kau-
punkikuvallisesti arvokasta, ja jolla rakennukset ympäristöineen säilytetään
osana Käpylän kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluekokonaisuutta (AK/s). Ase-
makaavan muutoksella tontille 25821/2 on osoitettu uusi rakennusala ympäristö-
ään täydentävälle asuinrakennukselle jo olemassa olevan kerrostalokokonaisuus-
den lomaan vanhan liikerakennuksen paikalle.

Voimassa olevaan asemakaavan muutokseen nro 12251 pohjautuva tonttijaon
muutos nro 13390 on laadittu. Tontti 25821/2 on jaettu tonteiksi 25821/4 ja
25821/5. Nyt lyhytaikaisesti vuokrattava tontti 25821/4 on rekisteröity kiinteistö-
rekisteriin 8.4.2020. Tontin 25821/4 pinta-ala on 2 463 m², rakennusoikeus 2 320
k-m² ja osoite Mäkelänkatu. Kaavamääräyksen mukaan uuden rakennuksen au-
topaikat on sijoitettava pihakannen alle maanalaiseen pysäköintitilaan. Autopaik-
koja tulee rakentaa vähintään 1 ap/125 k-m² tai 0,5 ap/asunto (suurempi lu-
vuista). Lisäksi kaavaan on merkitty ohjeellinen leikkiin ja oleskeluun tarkoitettu
alueen osa suunnittelualueen yhteiseen käyttöön.

Tonttiin 25821/4 kohdistuva maanvuokrasopimus

Tontti 25821/2 on jaettu tonteiksi 25821/4 ja 25821/5 tonttijaolla nro 13390, joka
on hyväksytty 25.11.2019. Tontin 25821/4 alue muodostuu kokonaan tontista
25821/2, joka on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Asunto-Oy.
Sato n:o 1:lle. Asunto-Oy. Sato n:o 1 on sähköpostitse 23.9.2020 ilmoittanut hy-
väksyvänsä tontin 25821/4 lyhytaikaisen vuokraamisen rakennusluvan hake-
mista varten jo ennen kuin sille pitkäaikaisesti vuokratun tontin 25821/2 maan-
vuokrasopimusta nro 18163 on muutettu ja se on kohdistettu tonttiin 25821/5.

Tontin 25821/4 rakentaminen edellyttää muun ohessa tonttia 25821/2 koske-
van, voimassa olevan maanvuokrasopimuksen nro 18163 muuttamista siten,
että se jatkossa kohdistuu vain tonttiin 25821/5. Ennen tontin 25821/2 maan-
vuokrasopimuksen nro 18163 muuttamista ja kohdistamista tonttiin 25821/5,
tonttia 25821/4 ei voida vuokrata pitkäaikaisesti.

Maaperä

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

Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että vuokranantaja ei vielä ole saanut aiemmalta vuokralaiselta selvitystä vuokra-alueen käytöstä. Kun selvitys saadaan, asia arvioidaan uudestaan.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1.

Energiatehokkuus

Kerrostalo tuotannossa varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on yhtä suuri tai pienempi kuin $75 \text{ kWhE}/(\text{m}^2 \text{ vuosi})$, ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä. Edellä mainittu energiatehokkuusehto on tontinluovutusehtoihin sisältyvä vähimmäisvaatimus.

Vuokralainen ei ole esittänyt maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle vuokra-alueelle rakennettavaa rakennusta koskevaa po. energiatodistusta. Energiatodistus tulee esittää ennen tontin pitkäaikaista vuokrausta.

Suunnitelmat

Hakemuksen mukaan tontille toteutetaan yhteensä 37 vapaarahoitteista omistusasuntoa ilman Hitas-ehtoja.

Perheasuntovaatimus

Varausehtojen mukaan sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m^2 .

Hakemuksen mukaan perheasuntojen osuus huoneistoalasta on 57 % ja niiden keskipinta-ala on $81,5 \text{ h-m}^2$.

Autopaikat

Asemakaavamääräysten mukaan autopaikkojen vähimmäismäärä uudisrakentamisessa on $1 \text{ ap}/125 \text{ k-m}^2$ tai $0,5 \text{ ap}/\text{asunto}$ (suurempi luvuista). Autopaikat tulee sijoittaa tontille rakennettavaan maanalaiseen pysäköintitilaan. Ajo pysäköintitiloihin tulee toteuttaa rakennuksen Mäkelänkadun puoleisesta seinästä.

Johdot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia ja käytöstä poistettuja kunnallisteknisiä johtoja ja viemäreitä. Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin kustannuksellaan selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupunkimittauspalvelulta.

Tarkemmin johtoja ja johtosiirtoja koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

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.

Tarkemmin rasitteita koskevista ehdoista päätöksen liitteessä 1.

Vuokrausperiaatteet

Tontille 25821/4 ei vielä ole vahvistettu vuokrausperiaatteita. Vuokrausperiaatteet on tarkoitus vahvistuttaa syksyn 2020 kuluessa. Vuokrausperiaatteet tullaan esittämään vahvistettavaksi seuraavan sisältöisinä:

-vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömän vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon osalta vähintään 56 euroa (nykyarvo 8/2020, ind. 1977 on noin 1 107 euroa)

-asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto-, sosiaalisten palvelu- tai näihin verrattavien tilojen osalta vähintään 24 euroa (nykyarvo 8/2020, ind. 1977 on noin 475 euroa).

- asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

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

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ²	e/k-m ² (ind. 1977)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1977)
2 320	56	1 107,12	5196,80	102 740,74

$(2\,320\text{ k-m}^2 \times 56\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,77$

Maanvuokra vuokra-ajalta

Vakiintuneen käytännön mukaan tontin maanvuokraa peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta. Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta (1.10.2020 – 30.9.2021) 17 123,46 euroa (102 740,74 euroa / 12 kk x 2 kk).

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esim. maarakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta. Tällöin tontin vuokra on 8 561,73 euroa/kk (102 740,74 euroa / 12 kk).

Lisäehdot

Muutoin ehdot ovat varauspäätöksestä ja asemakaavasta ilmeneviä, rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen tekemään hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämät em. yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Käpylän Onni (Y-tunnus 3134623-1) on merkitty kaupparekisteriin 8.5.2020.