

Muistio

Asuntotontin (A, 3 100 k-m²) ja autopaikkatontin (LPA) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Vetonaulalle valtion korkotukemia (lyhyt korkotuki) vuokra-asuntoja varten (Mellunkylä, Mellunmäki, tontit 47312/1 ja 47311/3)

Sinkilätie 4, Sinkiläpolku 1, Länsimäentie 15, A1147-1307, HEL 2018-004479
Sinkilätie 6, Sinkiläpolku 2, Länsimäentie 17, A4147-76, HEL 2020-000378

Hakemus Asunto Oy Helsingin Vetonaula pyytää 14.11.2019 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Vetonaulalle (Y-tunnus 2814827-7) asuntotontin 47312/1 valtion korkotukemia lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja varten 16.4.2020 alkaen.

Lisäksi Asunto Oy Helsingin Vetonaula pyytää LPA-tontin 47311/3 vuokraamista velvoiteautopaikkojen sijoittamista varten 16.4.2020 alkaen.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata tontin 47312/1 OikeaKoti Asunnot -nimiselle yhtiölle (y-tunnus 2690475-3, toiminimi EAI Residential I Ky) valtion tukemien lyhyen korkotuen vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan hankkeen/alueen yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.
- Tontille toteutettavat rakennukset tulee ensisijaisesti suunnitella toteutettaviksi puurakenteisina.
- Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelmat kiinteistöviraston tonttiasastolla (nykyisin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu).

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö on päätöksellään 20.12.2018 § 324 vuokrannut tontin 47312/1 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten (A1147-1278) ajalle 1.1.2019 – 31.12.2019 OikeaKoti Asunnot –aputoiminimellä toimivan EAI Residential I Ky:n omistaman yhtiön tytäryhtiölle Asunto Oy Helsingin Vetonaulalle.

Lyhytaikaiseen vuokrasopimukseen sisällytettiin ehtoja koskien muuan muassa HSY:n kokoojaviemäriä, vuokra-alueen maaperää, velvollisuutta sopia asemakaavan muutoksessa nro 12207 alueen sisäiselle jalankululle varatun alueen osan (jk) toteutuksesta ja käytöstä tontin 47312/2 kanssa sekä

velvollisuutta hakea autopaikkatontin 47311/3 pitkäaikaista vuokrausta asuntotontin pitkäaikaisen vuokrauksen kanssa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 12.11.2014 hyväksymän ja 9.1.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12207 mukaan tontti 47312/1 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Asuntotontin 47312/1 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 100 k-m². Asuntotontin osoite on Sinkilätie 4 ja pinta-ala 3 782 m². Asuntotontti on merkitty rekisteriin 1.5.2019.

Tontti 47311/3 on osoitettu asemakaavan muutoksessa nro 12207 autopaikka-alueeksi (LPA). Kaavan mukaan alueelle saa sijoittaa asuntotontin 47312/1 autopaikkoja. LPA-tontin osoite on Sinkilätie 6 ja pinta-ala 734 m². Tontti on merkitty rekisteriin 31.7.2019.

Pääsuunnittelijan sekä viite- ja konseptisuunnitelmien hyväksyminen

Varausehtojen mukaan varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelmat kiinteistöviraston tonttiosastolla (nykyisin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu).

Alueryhmä päätti 10.12.2018 pidetyssä kokouksessa hyväksyä hankkeen pääsuunnittelijan sekä viite- ja konseptisuunnitelmat ehdollisesti. Kokouksen jälkeen toimitettujen kommenttien jälkeen ei tullut enää esiin mitään, minkä vuoksi olisi tarvinnut järjestää uusi alueryhmän kokous. Näin ollen alueryhmän hyväksyi edellä mainitut hankkeen suunnitelmat sekä pääsuunnittelijan ja hanke voi alueryhmän puolesta edetä rakennuslupavaiheeseen.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on lyhytaikaista vuokrausta koskevalla päätöksellään 20.12.2018 § 324 päättänyt myös hyväksyä pääsuunnittelijan sekä viite- ja konseptisuunnitelmat alueryhmän 10.12.2018 puollettua mainittujen suunnitelmien sekä pääsuunnittelijan hyväksymistä.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Vuokralaisen tarkoituksena on rakentaa neljäkerroksinen asuinkerrostalo ja kaksikerroksinen rivitalo vuokra-alueelle. Rakennusluvan mukaan rakennukset ovat puurunkoisia kuten varausehdoissa edellytetään.

Lainvoimaisen rakennusluvan (ympäristö- ja lupajaoston päätös 26.9.2019, 175 §) toteutettava rakennusoikeus on yht. 3 076 k-m².

Asuntotontit-tiimin päällikkö on 17.9.2019 hyväksynyt vuokra-aluetta koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan asemakaavan mukainen kerrosala (3 100 k-m²) ei ylity. Maanvuokraa peritään 3 100 kerroseliömetrin perusteella.

Rakennusluvassa hyväksytyt seuraavat poikkeamiset asemakaavasta, jotka on katsottu hankekokonaisuuteen nähden vähäisiksi:

- 1) rakennusalan rajojen ylitys useassa paikassa
- 2) rakennus A ei ole asemakaavan edellyttämällä tavalla pohjoisen puoleisessa rakennusalan rajassa
- 3) pientalojen osuus sallitusta enimmäiskerrosalan määrästä on 30 % asemakaavan edellyttäessä vähintään 40 %
- 4) autopaikkoja toteutetaan 29 kpl asemakaavan edellyttäessä 32 kpl
- 5) kerhuhuone on kooltaan 11 m² asemakaavan edellyttäessä 31 m² ja kuivaushuone 8 m² asemakaavan edellyttäessä 10 m².

Energiatehokkuus

Vuokralainen on toimittanut pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä vuokra-alueelle suunniteltujen rakennusten energiatehokkuustodistukset. Energiatehokkuustodistusten (päivätty 18.6.2019) mukaan rakennukset kuuluvat energiatehokkuusluokkaan B₂₀₁₈ (asuinkeuhkustalon E-luvun ollessa 84 kWh/m²/vuosi ja rivitalon 82 kWh/m²/vuosi).

Varausehdoissa edellytettiin C-energiatehokkuusluokkaa (E-luvun tulee alittaa taso 120 kWh/m²/vuosi). Näin ollen vuokra-alueelle suunniteltujen rakennusten energiatehokkuus täyttää varausehtojen vaatimukset.

Perheasuntovaatimus

Perheasuntovaatimusta ei varausehtona sovelleta vuokra-asuntotuotannossa. Myöskään asemakaavassa ei ole perheasuntovaatimusta.

Autopaikat

Asemakaavassa on osoitettu, että tontin 47312/1 autopaikkoja sijoitetaan autopaikkatontille (LPA) 47311/3. Asemakaavan mukaan kerrostaloja varten tulisi toteuttaa 19 autopaikkaa ja pientaloille (13 asuntoa) 13 autopaikkaa eli yhteensä 32 autopaikkaa. Lisäksi sovelletaan ARA-hankkeen 20 % lievennystä autopaikoitukseen eli autopaikkoja tulee toteuttaa 29 kpl.

Hankkeen rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat (29 kpl) sijoitetaan asuntotontille 47312/1 (11 kpl) ja autopaikkatontille 47311/3 (18 kpl). Rakennusluvan ehtojen mukaan edellä mainittujen autopaikkojen sijoittaminen autopaikkatontille edellyttää toimenpidelupaa, jonka vuokralainen on velvollinen hakemaan.

Maaperä

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

Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vastuu jakautuu vuokranantajan ja vuokralaisen kesken

kaupungin vakiintuneesti noudattamien periaatteiden mukaan. Tarkemmat ehdot ilmenevät maanvuokrasopimuksista.

Rakentamiskelpoisuus

HSY:n kokoojaviemäri

Vuokrasopimukseen on otettu ehto vuokra-alueen läpi kulkevasta HSY:n kokoojaviemäristä. Vuokralainen on velvollinen sallimaan viemäriin pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, ylläpidon, peruskorjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja vuokralaisen on otettava viemäri huomioon kaikessa vuokra-alueen rakentamisessa ja käytössä siten, ettei viemäriin tai sen käyttöön aiheudu haittaa tai vahinkoa. Vuokralainen vastaa vaahtolasikevennyksen toteuttamisesta viemäriin päälle kustannuksellaan, ellei vuokranantajan kanssa toisin sovita. Vuokralainen on HSY:n sitä edellyttäessä velvollinen sopimaan kokoojaviemäriin liittyvistä seikoista erillisessä rasitteenluonteisessa sopimuksessa.

Muut johdot

Asuntotontilla 47312/1 ja autopaikkatontilla 47311/3 sijaitsee käytöstä poistettuja sähköjohdot. Vuokralainen on vuokrasopimukseen sisältyvän vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen –ehdon perusteella velvollinen poistamaan uudisrakennuksen edellyttämässä laajuudessa em. johdot.

Autopaikkatontilla 47311/3 sijaitsee lisäksi viereistä asuntotonttia 47311/2 palveleva vesijohto. Vuokralainen on velvollinen sallimaan johdon pitämisen ja käyttämisen vuokra-alueella maanvuokrasopimukseen sisältyvän johtoehdon mukaisesti.

Katujen rakentaminen

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella Sinkilätietä ja Sinkiläpolkua ei ole vielä rakennettu. Vuokralainen on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta suunnitelmien yhteensovittaminen ja vuokra-alueen rakentamiskelpoisuus –ehdon mukaisesti.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä on tiedossa, että asuntotontin 47312/1 rakentaminen ja käyttö tulevat edellyttämään tontin 47312/2 kanssa tehtävää rasitteenluonteisia ehtoja/yhteisjärjestelyjä koskevaa sopimusta koskien alueen sisäiselle jalankululle (kaavamerkintä jk) varatun alueen toteutusta, käyttöä, kustannuksia ja kunnossapitoa.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen sopimaan pelastusteiden, leikki- ja oleskelualueiden sekä istutusten yhtenäisestä suunnittelusta ja rakentamisesta vuokra-alueeseen rajautuvien tonttien kanssa.

Vuokralainen on toimittanut kaupungille kommentoitavaksi yhteisjärjestelysopimuksen luonnoksen, joka on tarkoitus allekirjoittaa tonttien 47311/2 (vuokrattu pitkäaikaisesti TA-Asumisoikeus Oy:lle), 47311/3 sekä 47312/1 vuokralaisten välillä. Yhteisjärjestelysopimus koskee muun muassa autopaikkojen sijoittelua, kulkuväyliä, pelastusreitit ja jätehuoltoa. Sopimus tullaan liittämään osaksi em. tonttien maanvuokrasopimuksia.

Lisäksi vuokrasopimukseen sisällytetään aina yleinen rasite-ehto, jonka mukaan vuokralainen on osaltaan velvollinen sopimaan vuokra-alueen ja sitä ympäröivien kiinteistöjen (ml. kadut ja muut yleiset alueet) tai niille sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

Lisäksi vuokralainen on HSY:n sitä edellyttäessä velvollinen sopimaan edellä mainittuun kokoojaviemäriin liittyvistä seikoista erillisessä rasitteenluonteisessa sopimuksessa.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 19.4.2017 (193 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan (nykyään kaupunkiympäristölautakunta) vuokraamaan 31.12.2080 saakka muun muassa asuntotontin 47312/1 pitäen vuosivuokran perusteena sääntelettömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 27 euroa. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Autopaikkatontin (LPA) 47311/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttinelioetrihintana 1 euroa.

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

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla vuokraushinnat määräytyvät seuraavasti:

k-m ² /m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1969)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisuokra e (ind. 1969)
3 100 k- m ²	27	531,63	3 348	65 922,12

734 m ²	1	19,69	36,70	722,62
--------------------	---	-------	-------	--------

Kaupungilla on oikeus korottaa maanvuokraa, mikäli tontille 47312/1 toteutetaan asuintilaa enemmän kuin 3 100 k-m².

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 16.4.2020 ja vuokraukset ovat voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Vetonaula (y-tunnus 2814827-7) on merkitty kaupparekisteriin 28.2.2017.

Lisäehdot

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