

Muistio/JJH

Asuntotontin (AK, 3 150 + 150 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Hertalle (Herttoniemi, Siilitie, tontti 43124/4)

Siilikuja 1, A1143-949, HEL 2019-011675

Hakemus T2H Rakennus Oy pyytää 6.11.2019 saapuneella hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Hertalle (Y-tunnus 3089060-6) Herttoniemen tontin 43124/4 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.12.2019 alkaen.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 10.6.2019 (446 §) varata tontin 43124/4 T2H Rakennus Oy:lle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella nykyisellään kohdistuvan maanvuokrasopimuksen muuttamista ja päättämistä sekä johtosiirtoja.
- Tontin 43124/4 pysäköintipaikat tulee toteuttaa tonteille 43124/4 ja 43157/2 (LPA).
- Varauksensaajan tulee toteuttaa LPA-tontti 43157/2 pohjarakentaminen sorapintaan saakka kustannuksellaan pinnoite poissulkien. Hanke saa vastineeksi käyttää ko. LPA-tonttia koko rakentamisen ajan, mikäli LPA-tontin käyttöä ei sovita järjestettäväksi toisin.
- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan LPA-tontin käytön edellyttämistä rasitteista tai yhteisjärjestelyistä tontin muiden toimijoiden ja käyttäjien kesken.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan hintakontrolloidussa tuotannossa varauspäätöksen liitteenä olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten ehtoja.
- Varauksensaaja on varausalueen suunnittelussa ja rakentamisessa velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan muun muassa seuraavista seikoista ja ryhtymään niiden edellyttämiin toimenpiteisiin:
 - o kerrostalotuotannossa varausalueelle toteuttavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomioita energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku tason 80 kWhE(m²vuosi), ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.
 - o Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle varausalueelle suunnitellulle tontille/tonteilla rakennettavia rakennuksia koskevat

energiatodistukset tai muun rakennuksien energiatehokkuutta osoittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palveluiden hyväksymän selvityksen.

- Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kaupunki myönnä hakemuksesta poikkeusta.
- Helsingin kaupunki kannustaa varaajia tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa A2018 – energiatehokkuustasoon sekä muutoinkin kulloinkin voimassa olevaa viranomais määräysten tasoa korkeampaan energiatehokkuuteen sekä toteuttamaan hankkeissa asuntorakentamisen hiilineutraalisuutta edistäviä ratkaisuja. Varauksensaaja on velvollinen viimeistään ennen rakennusluvan hakemista tontin lyhytaikaisen vuokraamisen yhteydessä esittämään selvityksen rakennettavien rakennusten energiatehokkuudesta sekä mahdollisista muista hiilineutraalisuutta edistävästä ratkaisusta. Mikäli varauksensaajan hankkeen todetaan mainittujen selvitysten perusteella edistävän merkittäväällä ja kunnianhimoisella tavalla rakentamisen energiatehokkuutta sekä kaupungin hiilineutraalisuutta koskevia tavoitteita, voidaan tämä ottaa tulevien yleisten asuntotonttihakujen valmistelussa huomioon yhtenä puoltavana tekijänä.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 13.12.2017 hyväksymän ja 2.2.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12444 (Herttoniemen sairaalan alue) mukaan tontti 43124/4 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 3 150 (asuntokerrosala) + 150 k-m² (liiketiloiksi varattu kerrosala).

Tontin pinta-ala on 2 514 m² ja osoite on Siilikuja 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 3.10.2019.

Suunnitelmat Alueryhmä ei ole vielä antanut hankkeen suunnitelmille puoltavaa lausuntoa.

Autopaikat Tonttia 43124/4 palvelevista autopaikoista (yhteensä 26 autopaikkaa) on tarkoitus sijoittaa 8 autopaikkaa vuokra-alueella (AK-tontti 43124/4) ja loput 18 autopaikkaa viereiselle autopaikkatontille 43157/2 (LPA).

Autopaikkatontille 43157/2 (LPA) tullaan sijoittamaan myös muun muassa urheilukenttää ja sotea palvelevia autopaikkoja. Tällä hetkellä osa autopaikkatontista 43157/2 (LPA) on vuokrattu sisäisesti kulttuuri- ja vapaa-ajan palvelulle.

Hintakontrolloitua tuotantoa koskevat ehdot ja enimmäismyyntihinta

Varauspäättöksen edellyttämällä tavalla tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja.

Hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa varauksensaaja / vuokralainen on velvollinen ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista hyväksyttämään asuntojen ensimyyntin enimmäishinnan asuntopalvelut yksiköllä. Asuntojen jälleenmyyntiä ei säädellä eikä hanketta varten perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisällytetä Hitas-sääntelyä koskevia määräyksiä. Asuntojen hankinta-arvolle ja sen perusteella määräytyvälle velattomalle enimmäismyyntihinnalle sekä rakennussuunnitelmille tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ja asuntopalveluiden hyväksyntä viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Lopullisen hankinta-arvon ja siihen perustuvan velattoman enimmäismyyntihinnan sekä rakennussuunnitelmat hyväksyy asuntopalvelut-yksikön päällikkö.

Varauksensaaja / vuokralainen on ennen tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä velvollinen toimittamaan asuntopalvelut yksikölle asuntojen enimmäismyyntihinnan noudattamista sekä myyntihinnan valvontaa koskevan asuntopalvelut-yksikön määräämän mallin mukaisen sitoumuksen sekä muut mahdollisesti pyydettävät hankkeen toteuttamista ja asuntojen myyntiä koskevat asiakirjat.

Asuntojen myynnissä tulee noudattaa Hitas-asuntojen myyntiä koskevia ohjeita ja menettelyä lukuun ottamatta omistuksenrajoituksen valvontaa koskevia ehtoja sekä asuntopalvelut-yksikön mahdollisesti antamia tarkentavia ohjeita.

Hintakontrolloitua tuotantoa koskeva rakennuttajan sitoumus

Rakennuttajan tulee toimittaa hintakontrolloitujen asuntojen arvontaa sekä suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskeva sitoumus allekirjoitettuna lyhytaikaisen vuokrauksen yhteydessä.

Allekirjoitettua sitoumusta ei vielä ole toimitettu.

Perheasuntovaatimus

Hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Energiatehokkuus

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan ennen pitkäaikaisen vuokrauksen tekemistä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen.

Maaperä

Vuokra-alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Siilikuja, 21.8.2019, Vahanan Environment Oy). Tutkimuksessa tontille tehdyn pisteen perusteella ei todettu pilaantunutta maata, eikä alueella ole tarvetta jatkotoimenpiteisiin.

Aiempi käyttö

Tutkimusten mukaan tontin ympäristössä on todettu täytössä jätettä. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Rakentamiskelpoisuus

Tontilla 43124/4 kulkee tällä hetkellä käytössä oleva viemäri/johto. Tontin toteuttaminen edellyttää mainitun viemäri/johdon uudelleen sijoittamista. Korvaava viemäri/johto täytyy olla rakennettu ja valmiina käyttöön ennen kuin vanha linja voidaan poistaa käytöstä.

Viemäri/johdon siirtämiselle asettaa haasteita esimerkiksi tarve rakentaa korvaavaa linjaa varten uusi pumppaamo. Uutta kunnallistekniikkaa on tarkoitus alkaa rakentaa alueelle ensi keväänä (kevät 2020).

T2H Rakennus Oy:n pyrkimys olisi päästä aloittamaan rakennustyöt tontilla keväällä 2020. Rakentamisen aikataulussa tulee kuitenkin huomioida kunnallistekniikan rakentamisen aikataulu.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralaisen tulee sopia kaikista tarvittavista yhteisjärjestely-, rasite- ja rasitteenluonteisista asioista korttelin muiden tonttien sekä tarvittavilta osin myös muiden ympäröivien tonttien ja muiden kiinteistöjen (mukaan lukien kadut ja muut yleiset alueet) kanssa.

Vuokrausperiaatteet

Tontille ei ole vielä vahvistettu vuokrausperiaatteita. Vuokrausperiaatteen määrittelyssä pyritään johdonmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttötarkoitus. Vuokrausperiaate tarkistetaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista.

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 10.11.2017 (323 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan 31.12.2080 saakka asemakaavan nro 12220 mukaiset asuntontit (AK) 43123/4-6 tai niistä muodostettavat tontit pitäen vuosivuokran perusteena Hitas omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa. Kaupunginvaltuusto ei vahvistanut vuokraushintaa vapaarahoitteisena sääntelemättömänä asuntotuotantona toteuttaville asuntotonteille.

Kun vuokrausperiaatteet tarkistetaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista, saattaa kerrosneliömetrihintaa 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 mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti.

| k-m ² | e/k-m ² (ind. 100) | e/k-m ² (ind. 19,73) | perusvuosivuokra e (ind. 100) | Alkuvuosisuokra e (ind. 19,73) |
|------------------|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| 3 300 | 40 | 789 | 5 280 | 104 174 |

$(3\,300\text{ k-m}^2 \times 40\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,73$

Vakiintuneen käytännön mukaan tontin maanvuokraa peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta.

Tällöin tontin 42124/4 vuokra on koko vuokra-ajalta (1.12.2019 - 30.11.2020) 17 362 euroa (104 174 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 42124/4 vuokra on 8 681 euroa/kk (104 174 euroa / 12 kk).

Muut ehdot



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

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Hertta (Y-tunnus 3089060-6) on merkitty kaupparekisteriin 7.10.2019.