

Liite 2**Muistio/AH**

Asuntotontin (kerrostalo, 2 602 + 50 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Hellikille vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten Hitas I -ehdoin (Haaga, tontti 29081/15)

Paatsamatie 12

Hakemus

Pohjola Rakennus Oy Suomi pyytää 12.9.2022 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Hellikille (Y-tunnus 3211309-3) asuntotontin (AK) 29081/15 pitkäaikaisesti 16.10.2022 alkaen.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin.

Hakemus liitetään Ahjossa asialle.

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 29081/15 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on 1 204 m² ja sen osoite on Paatsamatie 12. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 600 + 50 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 8.9.2021.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 11.4.2022 (75 §) vuokrata Asunto Oy Helsingin Hellikille Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29081 tontin 15 (kiinteistötunnus 91-29-81-15, pinta-ala 1 204 m², osoite Paatsamatie 12) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.5.2022-30.4.2023 päätöksessä mainituin ehdoin (A1129-308).

Autopaikkojen järjestäminen

Asemakaavamuutoksen nro 12501 mukainen autopaikkanormi on 1 ap/130 k-m².

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöpaikkaa kohti, kuitenkin enintään 10 %.

Autopaikat (23 kpl) tulee sijoittaa kortteliin 29081 toteutettavaan pihakannen alaiseen kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen. Muun muassa autopaikkojen sijoittamisesta tulee tehtäväksi rasitteenluonteisia ehtoja koskeva sopimus.

Maaperätiedot

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

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1.

Pohja- ja orsivesi

Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa alentaa rakentamisen aikana eikä sen jälkeen.

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.

Korttelin 29081 tonttien 13, 14 ja 15 välinen yhteisjärjestelysopimus on toimitettu tontit-yksikköön, ja se tullaan liittämään ko. tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin sopimusehtona noudatettavaksi.

Vuokranantaja ei vastaa mainituista sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista, eikä kustannuksista.

Tarkemmin rasitteita koskevista ehdoista päätöksen liitteessä 1.

Suunnitelmat, hankinta-arvon hyväksyminen sekä rakennuslupa

Asuntopalvelut-yksikön päällikkö päätti 17.6.2021 (62 §) hyväksyä tontille 29081/15 toteutettavan Asunto Oy Helsingin Hellikin suunnitelmat sekä hyväksyä hankkeen velattomaksi hankinta-arvoksi 11 758 404 euroa (alv. 24 %). Hankinta-arvo ei sisällä liiketilojen kustannuksia, vaan liiketilat myydään erillisinä osakkeina. Erillisen liiketilayhtiön perustamista ei sallita.

Hankkeessa rakennetaan yksi 3-6-kerroksinen asuinkerrostalo, johon tulee yhteensä 34 asuntoa. Yhteistilat ovat 1. ja 2.-kerroksessa. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee 50 k-m² liiketila. Hanke toteutetaan Hitas I-ehdoin.

Rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on rappaus. Ensimmäisen kerroksen julkisivu on osittain tiililaattaa. Rakennuksen energialuokka on A. Tontille toteutetaan lisäksi syväkeräysjärjestelmä, joka palvelee tontteja 29081/14 ja 15.

Piha-alue on yhteinen tonttien 29081/13, 14 ja 15 kanssa ja se sijaitsee tontin 13 osalta maanalaisen pysäköintilaitoksen päällä. Yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti tonteille 29081/14 ja 15 on yhteinen säältä suojattu ja esteetön hissillinen kulku katutasolta ylös pihatasolle tontin 29081/13 kautta.

Hankkeen autopaikat (23 kpl) sijaitsevat saman korttelin maanalaisessa pysäköintilaitoksessa tontilla 29081/13. Autopaikoista 20 kpl on varattu asukkaille, yksi paikka liiketilalle sekä kolme paikkaa vieraspysäköintiin. Lisäksi yhteisjärjestelysopimuksen mukaan pysäköintilaitokseen sijoitetaan yhteensä kolme liikuntaesteisten autopaikkaa, jotka ovat yhteisiä korttelille 29081.

Varausehtojen mukaan rakennettavasta kerrosalasta n. 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), joiden keskipinta-ala on vähintään 70 h-m². Hankkeen käyttämä rakennusoikeus on 2 602 + 50 k-m², josta perheasuntoja on 55,9 % (19 kpl). Perheasuntojen keskipinta-ala on 77,3 h-m².

Rakennusvalvontapalvelut päätti 27.9.2022 (§ 644) myöntää tontille 29081/15 rakennusluvan (tunnus 29-2118-22-A, LP-091-2022-03068), jonka mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosalamäärä on 2 652 k-m² (sallittu kerrosala 2 650 k-m²). Kaupungin vakiintuneen käytännön mukaisesti

maanvuokraa peritään käytetyn pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan mukaisesti, kuitenkin vähintään asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden verran.

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Kerrostalotuotannossa vuokra-alueelle 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/m²/vuosi, ellei kaupunki erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Vuokralainen on esittänyt maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle vuokra-alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan 29.4.2022 päivätyn energiatodistuksen, jonka mukaan vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen energiatehokkuusluokka on A₂₀₁₈ (E-luku on 74 kWh_E/(m²vuosi).

Toimitetun energiatodistuksen mukaan tontille toteutettava rakennus täyttää varausehtojen mukaisen energiatehokkuusvaatimuksen.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Varausehtojen mukaan sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa sekä Hitas-omistusasuntotuotannossa noin 40 % asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), joiden keskipinta-ala on vähintään noin 70 h-m².

Tontille rakennetaan asuntoja 34 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 61,65 m². Perheasuntoja on 19 kpl ja niiden keskipinta-ala on 77,3 m² ja osuus asuinpinta-alasta 55,9 %.

Varausehtojen mukainen perheasuntovaatimus siten täyttyy.

Hitas-järjestelmän kehittäminen ja uudet hitas-ehdot

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen yhtiö kuuluu ns. uuden Hitas-järjestelmän piiriin ja vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra.

Lisäksi päätöksen mukaan myyjän on 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden osalta varmistettava kiinteistöviraston asunto-osastolta (nykyään kaupunkiympäristön asuntopalvelut-yksiköltä) ja Hitas-asuntojen (osakkeiden) ostajilta, etteivät ostajat pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja. Kaupan ehdoksi on asetettava, että aiemmat Hitas-asunnot on myytävä tai muutoin luovutettava omistusoikeudella ennen kuin kauppa uudesta asunnosta tulee lopulliseksi.

Uudet hitas-ehdot ja –yhtiöjärjestyspykälät sekä rakennuttajan sitoumus

Asunto Oy Helsingin Hellikin yhtiöjärjestystä ei ole vielä rekisteröity.

Vuokralainen on toimittanut yhtiöjärjestysluonnoksen, johon on sisällytetty 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden uudet Hitas I -pykälät. Hitas I –järjestelmän mukaisesti kaupunki tulee yhtiön osakkaaksi.

Maanvuokrasopimusta ei voida allekirjoittaa ennen kuin rekisteröity yhtiöjärjestys on toimitettu vuokranantajalle ja se on hyväksytty.

Vuokralainen on velvollinen toimittaman vuokranantajalle rakennuttajan allekirjoittaman Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan sitoumuksen asunto-osakkeiden kauppakirjoihin/muihin luovutusasiakirjoihin ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä ehdoista.

Vuokralainen on toimittanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikölle mainitun, 21.3.2022 päivätyn sitoumuksen.

Mainittuun sitoumukseen sisältyvät myös Hitas-asuntojen arvontaa, asunto-osakkeen myyntiä Helsingin kaupungille (rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden tilapalvelut-yksikölle) ja hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevat ehdot.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 8.12.2021 (393 §) vahvistaa mm. tontille 29081/15 vuokrausperiaatteet, joiden mukaan Hitas-omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 42 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten (vuokra-alueella sijaitsevien) asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa sikäli kuin asemakaavamääräykset sallivat po. tilojen rakentamisen kerrosalan lisäksi.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

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

Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra

Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010 (164 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vahvistamaan 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran tontteja pitkäaikaisesti vuokrattaessa siten, että po. vertailuvuokra on tontin vuokraushetkellä 10 - 30 % korkeampi kuin Hitas-tontille määriteltä maanvuokra. Vuokran määrittelyssä huomioidaan samalle tai vastavalle alueelle aiemmin vahvistetut Hitas- ja sääntelemättömien tonttien vuokrausperusteet sekä niiden keskinäiset suhteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Vuokrasopimukseen merkitään Hitas-tontin perusvuosivuokran lisäksi sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra. Hitas-sääntelyn päättyessä tontin vuokra korotetaan vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

Lisäksi asiassa on varattava kaupungille oikeus tehdä vuokrakauden aikana esimerkiksi lisärakentamistilanteissa tarkistukset myös sääntelemättömän tontin perusvuosivuokraan.

Mainituista asioista on sisällytetty ehdot tontin vuokrasopimukseen.

Maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan tontin 29081/15 maanvuokra määräytyy seuraavasti;

k-m ²	e/k-m ²	e/k-m ² (ind. 2173)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 2173)
2 602	42	912,66	4 371,36	94 989,65
50	42	912,66	105,00	2 281,65
2 602	54	1 173,42	5 620,32	122 129,55

(2 602 k-m² x 42 e/k-m² x 4 %) x 21,73 Hitas-tontin vuosivuokra, asuminen
 (50 k-m² x 42 e/k-m² x 5 %) x 21,73 Liiketilan vuosivuokra
 (2 602 k-m² x 54 e/k-m² x 4 %) x 21,73 Sääntelemättömän tontin perusvuosisivuokra

Tontin perusvuosisivuokra (ind. 100) on siten 4 371,36 + 105 euroa.

Kiinteä alkuvuosisivuokra (1.1.-31.12.) on 97 271,30 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 16.10.-31.12.2023 (14,5 kk) on 117 536,15 ((94989,65+2281,65) / 12 x 14,5)

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 122 129,55 euroa/vuosi. Markkinavuokra on arvioitu käyttämällä viereiselle tontille vahvistettua sääntelemättömän tontin vuokrausperiaatehintaa (54 euroa/ind. 100).

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 Hellikki (Y-tunnus 3211309-3) on merkitty kaupparekisteriin 4.10.2021.