



Kaupunkiympäristön toimiala  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Asuntotontit

## Muistio/MIM

### Asuntotontin (AK, 4 400 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen asuntotuotantopalveluille rakennusluvan hakemista varten (Herttoniemi, tontti 43123/5)

Kettutie 8, A1143-947, HEL 2019-006291

**Hakemus** Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 29.5.2019 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asuntotuotantopalveluille (Y-tunnus 0201256-6) asuntotontin 43123/5 rakennusluvan hakemista varten 16.6.2019 alkaen. Tontille tullaan toteuttamaan valtion korkotukmia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja.

**Varauspäätös** Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata tontit 43123/4-6 Asuntotuotantotoimistolle asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2016 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Tonttien (AK) asunrakennusoikeudesta enintään noin 50 % tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja vähintään noin 50 % välimuodon asuntotuotantona.
- Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan yhdessä po. korttelin muiden toteuttajien kanssa sopimaan korttelin tontteja palvelevan yhteispihatontin toteuttamisesta sekä muista korttelin tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan mm. seuraavia lisäehtoja:
  - o Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.
  - o Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa asuntojen vuokrataso on säännelty. Vuokrat määritellään omakustannusperiaatteen mukaisesti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymään hankinta-arvoon perustuen.
  - o Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon varattaville tontille rakennettaviin rakennuksiin voidaan sijoittaa kaupungin tai kaupungin hyväksymän yhteisön ylläpitämiä erityisryhmille suunnattuja asumisyksiköitä tai varata osuus asunnoista erityisryhmien itsenäiseen asumiseen. Yksittäisessä hankkeessa osuus voi tarpeen ja aluekohtaisen harkinnan mukaan olla korkeintaan 20 % tontin tai tonttien rakennusoikeudesta tai suurempikin niin erikseen sovittaessa.

Varausaikaa on jatkettu kiintiestölautakunnan päätöksellä 23.2.2017 (95 §) 31.12.2017 saakka ja viimeisimmän kerran tonttipäällikkön päätöksellä 6.4.2018 (14 §) 31.12.2019 saakka.

### **Asemakaava- ja tonttitiedot**

Kaupunginvaltuuston 10.9.2014 hyväksymän ja 24.10.2014 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12220 mukaan tontti 43123/5 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 400 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan mukaan:

- Kirjaston ja nuorisotalon rakennusta ei saa purkaa ennen kuin korvaavat tilat toiminnoille on toteutettu muualla Herttoniemessä.
- Au: rakennusalan osa, jolle on jätettävä vähintään 8 m leveä aukko
- Yleiselle jalankululle varattu alueen osa

Tontin pinta-ala on 2 941 m<sup>2</sup> ja osoite on Kettutie 8. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.11.2015.

### **Poikkeamispäätös**

Kohdetta koskeva poikkeamislupa on parhaillaan vireillä. Poikkeamista haetaan muun muassa asemakaavan edellyttämälle perheasuntovaatimukselle ja rakennuksen kokonaiskerrosalalle.

### **Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat**

Asuntotontit-tiimin päällikkö ei ole vielä hyväksynyt vuokra-aluetta koskevia suunnitelmia.

### **Vuokra-alueella sijaitseva rakennus (kirjasto, nuorisotilat)**

Tontilla on voimassa kaupungin sisäinen vuokraus kirjastoa varten. Sitä ei voida päättää ennen kun kirjasto ja nuorisotila on valmis siirtymään Hertsin tiloihin, mikä tapahtuu tämän hetkisten tietojen mukaan syksyllä 2020.

Myöskään rakennusta ei voida purkaa ennen toimintojen siirtymistä.

Kirjaston kautta tulee sähkönsyöttö sairaalaan, happisäiliöt ja niihin liittyvät kompressorit kanavistoineen, pihavalot ja vesiliittymä sekä viilennyksen lämpöjohdot/syöttö (tekniikka).

Jotta rakennuksen purku olisi mahdollista, tulee väistötekniikan suunnittelu aloittaa. Se toteutetaan ilmeisesti katu-urakan yhteydessä.

## Energiatehokkuus

Vuokralaisen kanssa on sovittu, että varauspäätöksestä poiketen sovelletaan nyt voimassa olevaa energiatehokkuusvaatimusta B2018 (E-luvun alittaessa 80 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi).

Vuokralainen on velvollinen hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokrausta esittämään kohdetta koskevan energiatehokkuustodistuksen.

## Autopaikat

Hankkeen rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikkojen sijoittumisesta päätetään myöhemmin. Ne voivat sijaita omalla tontilla, yhteispihatontilla tai hallissa.

## Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

## Aiempi käyttö

Vuokra-alueella sijaitsee rakennus, jonka purkamisesta vastaa vuokralainen. Mikäli vuokra-alueella havaitaan rakennusjätettä tai muuta jätettä, vanhoja rakenteita kuten johdot, putket, pylvää, asfaltti, perustukset tai muut vastaavat vastaa vuokralainen niiden poistamisesta kustannuksellaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa.

Tarkemmin aiempaa käyttöä koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

## Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-aluetta koskee tonttien 43123/2, 3, 4, 5, 6, 7 ja 8 välillä laadittu ja 2.7.2015 allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus. Tämä sopimus liitetään osaksi myös nyt valmisteltavaa tontin 43123/5 vuokrausta. Yhteisjärjestelysopimus on rekisteröity 26.1.2016 (mutta kiinteistörekisteristä ei ilmene, että sopimus koskisi myös tonttia 8).

Lisäksi pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen tullaan sisällyttämään 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, rasitteenluonteisista oikeuksista tai yhteisjärjestelyistä.

## Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 11.10.2017 (374 §) vahvistaa mm. tontille 43123/5 vuokrausperiaatteet (nyk. vuokrausperiaatteet) joiden mukaan

kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- 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 33 euroa.
- Asuntotonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea, pitkä korkotuki).
- Tonteille toteutettavien monikäyttötilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 21 euroa.

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

Lyhytaikainen vuokraus tehdään mainittuja periaatteita soveltaen, mutta vuokrausperiaatteita saatetaan tarkistaa pitkäaikaista vuokrausta varten ajan kulumisen vuoksi.

## Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 19,72)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 19,72)	Alkuvuosisivuokra, alennus (20 %) huomioiden
4 200	33	651	5 544	109 328	87 464
200	21	414	168	3 313	2 650
yhteensä				112 641	90 113

$((4\ 200\ \text{k-m}^2 \times 33\ \text{e/k-m}^2 \times 4\%) + (200 \times 21\ \text{e/k-m}^2 \times 4\%)) \times 19,72 \times 80\%$

## Maanvuokra vuokra-ajalta

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

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 15 019 euroa (90 113 € : 6)

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esimerkiksi maanrakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Tällöin tontin vuokra on 7 509 euroa / kuukausi (90 113 : 12).

**Vuokra-aika**

16.6.2019 – 15.6.2020

**Lisäehdot**

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