

Asuntotontin (A, 2 131 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Asunto Oy Helsingin Linnavuorenpuistolle (Mellunkylä, Mellunmäki, tontti 47365/2)

Tankomäenkatu 11

**Hakemus** BAFO cc Oy pyytää hakemuksellaan (25.4.2019), että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Linnavuorenpuistolle (y-tunnus 2983170-5) tontin 47365/2 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.6.2019 alkaen.

**Varauspäättös** Kiinteistölautakunta päätti 16.6.2016 (284 §) varata tontin 47365/2 asuntohankkeiden suunnittelua varten Bafo cc Oy:lle (Y-tunnus 1009931-5) 31.12.2017 saakka. Varauspäättös sisälsi muun muassa seuraavat ehdot:

- Tontille tulee toteuttaa hintakontrolloituja asuntoja
- Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan Helsinki-kerrostalon kehittämiseen yhteistyössä kaupungin kanssa.
- Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten 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.
- Hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

**Varauksen jatkaminen** Maankäyttö ja kaupunkirakenteen tonttipäällikkö päätti 6.4.2018 (14 §) jatkaa muun muassa tontin 47365/2 varausaikaa 31.12.2018 saakka.

Edelleen tonttipäällikkö päätti 6.2.2019 (8 §) jatkaa muun muassa tontin 47365/2 varausaikaa 31.12.2019 saakka.

**Asemakaavatiedot** Kaupunginvaltuuston 17.6.2015 hyväksymän ja 7.8.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 12321 mukaan tontti 4736652 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin rakennusoikeus on kaavan mukaan 1 900 k-m<sup>2</sup>.

**Tonttitiedot** Tontin pinta-ala on 2 523 m<sup>2</sup> ja osoite on Tankomäenkatu 11. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 30.10.2018.

Poikkeamispäätös	<p>Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttöjohtaja päätti 9.10.2018 (87 §) hyväksyä tonttia koskevan poikkeamishakemuksen muun muassa seuraavassa asiassa:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Asemakaavaan merkitty rakennusoikeus (1 900 k-m<sup>2</sup>) ylitetään 231 k-m<sup>2</sup> (12,2 %). Käytetty rakennusoikeus nousee 2 131 k-m<sup>2</sup>:iin.</li><li>- Kerrostalossa on viisi kerrosta. Asemakaavassa suurin sallittu kerrosluku on neljä (IV).</li></ul>
Energiatehokkuus	<p>Energiatodistuksia ei ole vielä toimitettu tontit-yksikköön. Vuokralainen on velvollinen toimittamaan nämä viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokrausta.</p>
Autopaikat	<p>Asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat sijoitetaan pääosin vuokra-alueelle. Kaksi autopaikkaa on tarkoitus sijoittaa katualueelle.</p>
Pohjavesialueen huomioiminen	<p>Vuokra-alue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle. Vuokralainen on velvollinen ottamaan tämän huomioon vuokra-alueen rakentamisessa ja käytössä asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämällä tavalla.</p> <p>Tontin 47365/2 pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen voidaan sisällyttää erityisehtoja koskien sijoittumista pohjavesialueelle, mikäli maa- ja kallioperäyksikkö katsoo tämän tarpeelliseksi.</p> <p>Tontin läpi on aikaisemmin kulkenut purouoma, joka on kaupungin toimesta siirretty kulkemaan tontin ulkopuolella.</p>
Maaperä	<p>Vuokranantajan käytössä olevien tietojen mukaan vuokra-alueella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.</p> <p>Mikäli vuokra-alueella havaitaan pilaantumista, määräytyy vuokranantajan ja vuokralaisen välinen vastuunjako vakiintuneesti noudatetun käytännön mukaisesti.</p>
Rasiteasiat	<p>Vuokralaisen tulee sopia muistakin 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.</p>
Maakaasuputki	<p>Tontin rakentamisessa ja käytössä tulee huomioida tontin eteläpuolella sijaitseva maakaasuputki. Maakaasuputken läheisyydessä ei saa harjoittaa toimintaa, josta aiheutuu haittaa tai vaaraa maakaasuputken pitämiselle.</p>

## Helsinki-kerrostalo

Varauspäätöksen mukaisesti BAFO cc Oy on osallistunut rakennusvalvontaviraston kanssa.

## Suunnitelmat ja piirustusten tutkiminen

Tontille toteutettavia rakennuksia koskevia piirustuksia ei ole vielä tarkistettu maankäytön kehittäminen ja tontit –palvelussa. Piirustukset tulevat tarkistettavaksi Lupapisteen kautta.

Hintakontrolloiduissa kohteissa piirustukset tutkii asuntopalvelut Hitas-prosessin yhteydessä.

## Hintakontrolloitutuotanto

Hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa varauksensaaja / vuokralainen on velvollinen ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista hyväksyttämään asuntojen ensimyyntiin 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

## Perheasuntovaatimus

Varauspäätöksen mukaan tonteille toteuttavan hankkeen asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

Vuokralainen ei vielä ole toimittanut tietoja koskien perheasuntoja ja niiden keskipinta-alaa.

#### Hintakontrolloitua tuotantoa koskeva rakennuttajan sitoumus

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

Allekirjoitettu sitoumus on toimitettu.

#### Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 19.4.2017 oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan muun muassa tontin 47366/2 pitäen vuosivuokran perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 27 euroa.

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

#### Esirakentaminen ja alennus maanvuokrasta

Osa Mellunmäen Tankovainion kaava-alueen tonteista (tontit 47360/4 sekä 47361/8 ja 9) on ollut välttämätöntä stabiloida kadunrakentamisen yhteydessä.

Samaan kaava-alueeseen kuuluvia tontteja (tontit 47363/2, 47364/2, 47365/2, 47366/2) kaupunki ei ole esirakentanut.

Kaupunginvaltuusto päätti 19.4.2017 (193 §) oikeuttaa lautakunnan myöntämään harkintansa mukaan alennuksen mainittujen esirakentamattomien tonttien maanvuokraan.

Alennus myönnetään määrältään sellaisena, että se vastaa tonteille 47360/4, 47361/8 ja 9 kaupungin kadunrakentamisen yhteydessä suorittamia toimenpiteitä vastaavien ja tarpeelliseksi katsottavien toimenpiteiden kustannuksia.

Vuokralaisella on oikeus saada maanvuokraan kaupunginvaltuuston päätöksen tarkoittama alennus, mikäli toimivaltainen toimielin tai viranhaltija näin päättää. Alennuksen määrästä ja sen kohdistumisesta päättää edellä mainittu toimivaltainen toimielin tai viranhaltija.

Maa- ja kallioperäyksikön pohjarakennustiimi ei ole vielä tarkastellut tontin 47365/2 olosuhteita liittyen esirakentamiseen. Näin ollen ei tässä vaiheessa pystytä vielä tarkentamaan, ovatko olosuhteet liittyen esirakentamiseen tontilla sellaiset, että ne katsotaan kuuluvan normaalin rakentamisen piiriin vai onko erilliselle alennukselle tontin maanvuokrasta perusteita.

Maanvuokra Edellä mainitun perusteella tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	€/k-m <sup>2</sup> (ind.100)	€/k-m <sup>2</sup> (ind. 19,72)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra € (ind. 19,72)
2 131	27	532	2 301	45 353

$(2\ 131\ \text{k-m}^2 \times 27 \times 4\ \%) = 19,72$

Maanvuokra vuokra-ajalta

Vakiintuneen käytännön (kiinteistölautakunnan päätöksen 18.12.2001 (950 §)) mukaan tontin maanvuokra peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta. Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 7 559 euroa (45 353: 6).

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esimerkiksi maanrakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta 3 779 euroa (45 353: 12).

Lisäehdot

Muutoin lisäehdot ovat vakioluonteisia.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Linnavuorenpuisto (y-tunnus 2983170-5) on merkitty kaupparekisteriin 28.3.2019.