

**Liite 2 Muistio / Tiina****Asuntotontin (AK, 2 100 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Vallilan Piilolle (Vallila, tontti 22585/25)**

Sammatintie 11

## Hakemus

Asunto Oy Helsingin Vallilan Piilo pyytää 1.4.2021 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille pitkäaikaisesti asuinkerrostalotontin (AK) 22585/25 asuntotarkoituksiin 16.4.2021 lukien. Myöhemmin on sovittu, että vuokra-aika merkitään alkamaan 1.5.2021.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja.

## Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 8.5.2017, § 520 päätti varata Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (nykyinen Pohjola Rakennus Oy Suomi) varauspäätöksen liitekarttaan 1 merkityn alueen A, joka muodostuu tontista 22585/13 sekä osista tontteja 22585/1 ja 14, ja alueen B, joka muodostuu osasta tonttia 22556/2 ja 22585/1 sekä osista asemakaavan mukaisia katu- ja puistoalueita 22K ja 22P (91-410-2-13) kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten, sekä liitekarttaan merkityn alueen C, joka muodostuu osasta puistoaluetta P101 (91-22-9903-101), pysäköintilaitoksen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 25 % tulee toteuttaa Hitas-omistusasuntotuotantona ja/tai asumisoikeustuotantona ja enintään noin 75 % sääntelemättömänä asuntotuotantona.
- Sääntelemättömästä asuntotuotannosta vähintään noin 50 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona ja enintään noin 50 % vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.
- Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa sekä Hitas-omistusasuntotuotannossa noin 40 % asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), joiden keskipinta-ala on vähintään noin 70 h-m<sup>2</sup>.
- Varauksensaajan tulee laatia yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa viitesuunnitelmat ja tavoitteet, joihin kaupunki ja varauksensaaja sitoutuvat. Viitesuunnitelma toimii kaavoituksen ja rakennussuunnittelun

pohjana.

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen haetun asemakaavamuutoksen tulevista voimaan, alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä sekä alueella olevien rakennusten purkamista.
- Varauksensaaja vastaa hankkeen toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja vastaa tällöin kustannuksellaan muun ohella kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä.
- Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli hankkeen toteuttamiseksi vaadittava asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi.
- Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita. Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan Sammatintiehen rajautuvan varausalueen (varausalue B) osalta, mikäli tulevassa asemakaavan muutoksessa ei osoiteta toteutettavaksi jäljempänä mainittua yhteispysäköintilaitosta.
- Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien sekä tarvittavilta osin naapurikiinteistöjen kanssa.
- 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.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

- Suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava varausalueen A ja C alla sijaitseva viemäritunneli. Kalliota ei saa louhia tai porata tunnelin läheisyydessä siten, että tunnelille tai siellä oleville toiminnoille aiheutuu

haittaa.

- Suunnittelussa on huomioitava varausalueella A sijaitseva väestönsuojan ajoluiska ja väestönsuojan huoltotilat.

#### Varausajan jatkaminen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tonttipäällikkö päätti 13.12.2019 (95§) jatkaa varausaikaa 31.12.2020 saakka. Samalla varausalueita täsmennettiin seuraavasti:

- Pohjola Rakennus Oy Suomen varauksia koskevat varausalueet tarkennetaan koskemaan voimassaolevan asemakaavan 12508 kaavatontteja 22585/19 ja 21 sekä noin 5 527 m<sup>2</sup>:n suuruista määräalaa puistoalueesta 22P101 (91-22-9903-101) maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamista varten.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tonttipäällikkö päätti 3.2.2021 (5 §) vielä jatkaa tonttien 22585/23, 24 ja 25 varausaikaa 31.12.2021 saakka.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Vallilan pohjoisosan asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12508 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.6.2019 ja se on tullut voimaan 14.8.2019.

Kaavaratkaisun myötä alueen kaavoitettu kerrosala (rakennusoikeus) kasvaa 19 900 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennusten rakennusoikeus kasvaa 15 850 k-m<sup>2</sup> ja urheilurakennusten 2 900 k-m<sup>2</sup>. Toteutunutta kerrosalaa poistuu 3 120 k-m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisu mahdollistaa muun muassa uusien asuinkerrostalojen ja yleisen pysäköintilaitoksen rakentamisen. Asukasmäärän lisäys on noin 480 henkeä.

Asemakaavan muutoksen mukainen ohjeellinen kaavatontti 22585/21 on 16.12.2019 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13417 jaettu tonteiksi 22585/24, 25 ja 26. Nyt tehtävä pitkäaikainen vuokraus kohdistuu tonttiin 22585/25. Tontti on rekisteröity kiinteistörekisteriin 8.10.2020. Tontin pinta-ala on 824 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 2 100 k-m<sup>2</sup> ja osoite Sammatintie 11. Asemakaavamääräysten mukaan tontille saa rakennusten pohjakerrokseen rakentaa liike- ja toimitiloja kerrosalan lisäksi.

Kaavamääräysten mukaan autopaikkojen määrä on vähintään 1 ap/135 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle.

Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa alentaa rakentamisen aikana tai sen jälkeen. Pohjaveden virtausta ei saa estää tai heikentää.

Tontille on rakennettava luonnonkivinen tukimuuri.

## Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin päällikkö on päätöksellään 31.3.2021 (54 §) vuokrannut tontin 22585/25 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten ajaksi 16.3.2021-15.3.2022 (A1122-141). Lyhytaikainen vuokraus merkitään päättymään, kun tonttia 22585/25 pitkäaikainen vuokraus alkaa.

## Piirustusten tutkiminen

Tontin 22585/25 rakennuslupapiirustusten mukaan tontille rakennetaan seitsemänkerroksinen asuintalo, jonka kerrosala on 2 095 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan saltilma 2 100 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus ei ylity.

## Suunnitelmat

Tontille rakennetaan VII-kerroksinen betonielementtirunkoinen asuinkerrostalo, jossa on kellari ja ullakko. Asuntoja rakennetaan 29 kpl.

Tontin pysäköintipaikat sijoitetaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen, joka sijoituu Karstulantien ja Kangasalantien risteykseen. Pysäköintilaitokseen on esteetön kulku. As Oy Vallilan Piilo on osa Vallilan tiivistysrakentamista. Suunnitelmien mukaan tontille toteutetaan yhteensä 29 vapaarahoitteista omistusasuntoa ilman Hitas-ehtoja.

Hankkeen rakennuttajana on Pohjola Rakennus Oy Suomi. Pääsuunnittelija on Risto Huttunen Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy:sta. Tontilla 22585/25 on tarkoitus aloittaa rakentaminen arviolta toukokuussa 2021.

## Rakennuslupa

Tontille 22585/25 ei vielä ole myönnetty rakennuslupaa. Vuokralainen on velvollinen toimittamaan rakennusluvan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle kuukauden kuluessa rakennusluvan myöntämisestä. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu varaa oikeuden tarvittaessa tarkistaa maanvuokrasopimuksen ehtoja rakennusluvan määräyksiä vastaaviksi.

## Energiatehokkuus

Toimitetun energiatodistuksen mukaan tontille toteutettava rakennus täyttää vaarusehtojen mukaisen energiatehokkuusvaatimuksen.

Vuokralainen on esittänyt maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle vuokra-alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan 26.3.2021 päivätyn energiatodistuksen, jonka mukaan vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen energiatehokkuusluokka on B<sub>2018</sub> (E-luku on 89 kWh<sub>E</sub>/(m<sup>2</sup>vuosi).

## 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-m<sup>2</sup>.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-yksikölle on toimitettu pääsuunnittelijan (Huttunen-Lipasti Arkkitehdit) 26.3.2021 päivätty selvitys rakennusoikeuden käytöstä (As Oy Helsingin Vallilan Piilo, 26.3.2021, Pinta-alalaskelmat ja -kaaviot). Selvityksen mukaan tontille 22585/25 toteutetaan yhteensä 29 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 59 m<sup>2</sup>. Perheasuntoja tästä on 12 kpl (noin 55,4 % tontin asuinhuoneistoalasta) ja niiden keskipinta-ala on 79,5 h-m<sup>2</sup>. Varauspäätöksessä edellytetty perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus täyttyvät.

## Hitas-säntely

Hitas-säntelyä ei noudateta.

## 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.

## Autopaikkojen järjestäminen

Vallilan pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12508 mukaan AK-korttelialueella autopaikkojen määrä on vähintään 135 ap/k-m<sup>2</sup>. AK-korttelialueella autopaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle. Kaavan mukaan Vallilanpuiston alapuolelle toteutetaan maanalainen pysäköintitila (yleinen pysäköintilaitos) enintään 170 autolle.

Kaupunki vuokraa Vallilan Puiston Parkki Oy:lle Vallilanpuistosta maanalaisen määrääalan mainittua pysäköintilaitosta varten. Pysäköintiyhtiö toimii omakustannuseriaatteella.

Tontin 22585/25 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat (16 kpl) osoitetaan mainitusta Vallilanpuiston alapuolelle toteuttavasta maanalaisesta pysäköintilaitoksesta. Vuokralainen on velvollinen sopimaan mainittujen velvoiteautopaikkojen osoittamisesta po. pysäköintilaitoksesta myöhemmin erikseen tehtävällä yhteisjärjestelysopimuksella. Edellä mainitusta 16 paikasta kaksi (2) voidaan korvata osoittamalla oikeus tonttien 22585/22-26 yhteiskäyttöautopaikkoihin. Yksi pysäköintilaitoksesta osoitettavasta 14 autopaikasta tulee olla liikuntaesteisen autopaikka, joka on jaettu tontin 22585/24 kanssa.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei mainittujen velvoiteautopaikkojen osoittaminen yhteisjärjestelysopimuksessa vielä oikeuta pysäköimään tai käyttämään mainittuja velvoiteautopaikkoja. Pysäköintilaitoksessa sijaitsevien velvoiteautopaikkojen käyttö perustuu aina pysäköintiyhtiön, sen osakkeenomistajan tai näiden lukuun toimivan kanssa erikseen tehtäviin sopimuksiin.

Vuokralaisella tai sen osakkeenomistajalla tai vuokra-alueella asuvalla asukkaalla tulee kuitenkin olla aina ensisijainen oikeus saada vapaana olevia po. velvoiteautopaikkoja pysyvästi käyttöönsä vuokraamalla tai ostamalla/lunastamalla pysäköintiyhtiön osakkeita tai muutoin sopimalla velvoiteautopaikan käytöstä pysäköintiyhtiön tai po. yhtiön osakkeenomistajien kanssa.

Tarkemmin ehdosta päätöksen liitteessä 1.

#### Johdot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia ja käytöstä poistettuja kunnallisteknisiä johtoja ja viemäreitä. Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin kustannuksellaan selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupunkimittaupalvelulta.

Erikseen huomautetaan, että vuokra-alueella sijaitsee tietoliikenne- ja sähköjohtoja, joiden osalta vuokralaisen tulee selvittää mahdollinen johtojen siirtotarve.

Tarkemmin johtoja ja johtosiirtoja koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1.

#### 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. Hakemuksen yhteydessä on toimitettu luonnos yhteisjärjestelysopimukseksi. Yhteisjärjestelysopimusta ei vielä tässä vaiheessa ole kommentoitu ja hyväksytty.

Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitun sopimuksen/sopimukset maanomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja tarvittaessa muihin luovutusasiakirjoihin.

Vuokranantaja ei vastaa mainituista sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista, eikä kustannuksista.

Tarkemmin rasitteita koskevista ehdoista päätöksen liitteessä 1.

## Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto on 26.8.2020 (182 §) vahvistanut asuinkerrostalotonttien (AK) 22585/19 ja 21 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka seuraavasti:

-vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 56 euroa

-asuntotonteille (AK) toteuttavien liike- ja toimitilojen rakennusoikeuden osalta vähintään 25 euroa

-asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa

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

## Maanvuokra

Tontista perittävä vuokra vastaa markkinavuokraa, joka edellä mainituilla perusteilla määräytyy seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind.1999)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind.1999)
2 100	56	1 119,44	4 704	94 032,96

$(2\ 100\ \text{k-m}^2 \times 56\ \text{e/k-m}^2 \times 4\ \%) \times 19,99$

Kiinteä alkuvuosisivuokra (1.1.-31.12.) on 94 032,96 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.5.-31.12.2021 (8 kk) on 62 688,64 euroa (94 032,96:12 x 8).

Vakiintuneen käytännön mukaan maanvuokraa peritään vähintään asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden mukaan, ja jos se ylitetään, niin toteutetun rakennusoikeuden mukaan.

## Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.5.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatteen päätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

## Rekisteröinti

Kiinteistö Oy Sammatintie B (Y-tunnus 3105592-8) on merkitty kaupparekisteriin 31.5.2020. Yhtiömuodon muutos asunto-osakeyhtiöksi ja toiminimen muutos Asunto Oy Helsingin Vallilan Piiloksi on merkitty kaupparekisteriin 4.2.2021.

#### Lisäehdot

Edellä mainituista asioista on otettu lisäehtoja maanvuokrasopimukseen. Muutoin ehdot ovat varauspäätöksestä ja asemakaavasta ilmeneviä, rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.