



Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit

Muistio/JJH

Asuntotontin (AK, 3 150 + 150 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Hertalle vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja varten (Herttoniemi, Siilitie, tontti 43124/4)

Siilikuja 1, A1143-950, HEL 2019-011675

Hakemus T2H Rakennus Oy pyytää 31.3.2020 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Hertalle (Y-tunnus 3089060-6) asuntotontin 43124/4 pitkäaikaisesti 1.5.2020 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 viranomaismääräysten 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.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 20.11.2019 (333 §) vuokrannut tontin 43124/4 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.12.2019 – 30.11.2020.

(A1143-949)

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 k-m² (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.

Suunnitelmien ja hankinta-arvon hyväksyminen sekä rakennuslupa

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalvelut yksikön päällikkö on 17.2.2020 (26 §) hyväksynyt tontin rakentamista koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan tontille toteutetaan 5-7 -kerroksinen asuinkerrostaloa (yhteensä 65 asuntoa), jonka ensimmäisessä kerroksessa on liiketiloja. Käytetty kerrosala on 3 326 k-m², josta liiketiloja on 118 k-m². Asuntoalasta perheasuntoja on 39,9 % ja perheasuntojen keskipinta-ala on 70,5 asm². Autopaikkoja hankkeella on 26. Päätös perustuu Hitas-työryhmän puoltavaan lausuntoon 20.12.2019.

Edelleen asuntopalvelut-yksikön päällikkö päätti 24.4.2020 (56 §) hyväksyä Asunto Oy Helsingin Hertan velattomaksi hankinta-arvoksi 12 698 421 euroa (alv. 24 %). Päätös perustuu Hitas-työryhmän puoltavaan lausuntoon 24.4.2020.

Ympäristö- ja lupajaosto on 26.3.2020 myöntänyt tontille 43124/4 rakennusluvan (lupatunnus 43-0554-20-A). Rakennusluvan mukaan Siilikujan tontille 43124/4 toteutetaan asuinrakennusoikeutta 3 208 k-m² ja liikerakennusoikeutta 118 k-m², eli yhteensä 3 326 k-m² (kaavassa asutokerrosala 3 150 k-m² ja 150 k-m² liikekerrosala, yhteensä 3 300 k-m²). Näin ollen asemakaavan salliman kerrosalan ylitystä tulee 58 k-m² ja liiketilaa taas puolestaan toteutetaan 32 k-m² vähemmän kuin asemakaava sallii. Tontin maanvuokra määräytyy käytetyn rakennusoikeuden yhteensä 3 326 k-m² mukaan.

Rakennusluvan mukaan tontille 43124/4 toteutetaan 65 asuntoa ja kolme liikehuoneistoa. Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 26 kappaletta, joista kahdeksan sijoitetaan tontin sisäpihalle ja 18 viereiselle LPA-alueelle asemakaavan mukaisesti. Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on pysäköintialueen tämän rakennuksen käyttöön tarkoitetut autopaikat sekä piha-alue oltava käytettävissä tai on esitettävä muu hyväksyttävä tilapäisjärjestely.

Tontin varauspäätöksen mukaan vuokralainen on velvollinen toimittamaan asuntojen arvontaa, enimmäismyyntihintaa ja suunnitelmien noudattamista sekä myyntihinnan valvontaa koskevan sitoumuksen viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokrausta.

Vuokralainen on toimittanut kyseinen, 6.11.2019 päivätyn ja allekirjoitetun sitoumuksen.

Hintakontrolloituun tuotantoon liittyvät ehdot

Pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen sisällytetään vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön velvollisuus osaltaan huolehtia siitä, että asuntopalvelut-yksikön päällikön 24.4.2020 (56 §) hyväksymää enimmäishintaa noudatetaan.

Mikäli vuokralainen ei noudata mainittua velvoitetta, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa enintään asuntojen lukumäärä x 200 000.

Lisäksi vuokraukseen sisällytetään hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettava asuntojen ostajien valintaa arpomalla koskeva ehto.

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

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

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalveluiden päällikön 17.2.2020 (26 §) hyväksymien suunnitelmien mukaan asuntoalasta toteutetaan perheasuntoina 39,9 %. Perheasuntojen keskipinta-ala on 70,5 asm².

Energiatehokkuus

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

Vuokralainen on toimittanut energiatehokkuustodistuksen, jonka mukaan tontille toteutettavan rakennuksen e-luku 80 kWh_E/(m²vuosi). Toimitettu energiatodistus täyttää varausehdoissa edellytetyt vaatimukset.

Maaperä

Vuokra-alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Siilikuja, 21.8.2019, Vahanen 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 viemärin/johdon uudelleen sijoittamista.

Korvaava viemäri/johto täytyy olla rakennettu ja valmiina käyttöön ennen kuin vanha linja voidaan poistaa käytöstä.

Työt mainitun viemäriin/johdon siirtämiseksi ovat käynnissä. Hankkeen on tarkoitus aloittaa työt ensin vuokra-alueen (tontti 43124/4) sillä osalla, joka ei sisällä johdon siirtämisen työmaahan. Työt ulotetaan koko tontille vasta, kun johdon siirtäminen/korvaavan johdon rakentaminen on suoritettu loppuun.

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.

Autopaikat

Hankkeen rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikoista (yhteensä 26 kappaletta) kahdeksan sijoitetaan vuokra-alueen (tontti 43124/4) sisäpihalle ja 18 viereiselle LPA-alueelle (LPA-tontti 43157/2) asemakaavan mukaisesti.

Asemakaavan 12444 mukaan kaavanmukaiselle autopaikkatontille (LPA) 43157/2 sijoitetaan korttelin 43124 asuntotontin autopaikkojen lisäksi lähipalvelurakennusten korttelin (PL) 43157 (suunniteltu päiväkotitontti 43157/1) autopaikkoja sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen autopaikkoja. Asemakaavaa laadittaessa tarkoitus on ollut, että alueella olevat sairaalan ja terveysaseman rakennukset poistuvat käytöstä ja niiden tilalle rakennetaan asuintaloja. Sairaalan rakennus ei kuitenkaan ole poistunut käytöstä vaan toimii väistötilana. Myös terveyskeskuksen rakennuksen toimii väistötilana. Alueella on siten edelleen tarvetta myös soten ja HUS:in autopaikoille. Asuntotontin 43124/4 alueella on aikaisemmin sijainnut sairaalaa, terveyskeskusta ja urheilukenttää palvelevia autopaikkoja. Tämän vuoksi alueen pysäköinti täytyy järjestellä väliaikaisesti siten, että alueelle saadaan mahtumaan myös soten ja HUS:in tarvitsevat autopaikat asuntotonttia 43124/4 ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta palvelevien autopaikkojen lisäksi (kaavan mukaista päiväkotitonttia ei olla toteuttamassa vielä muutamaan vuoteen).

On sovittu, että kaavanmukaista autopaikkatonttia (LPA) 43157/2 ei vielä toteuteta kaavan edellyttämällä tavalla vaan alueen pysäköinti järjestellään siten, että pysäköintiä ulotetaan kaavassa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle alueen osalle (pp/h) sekä osin myös puiston alueelle. Näin kaikki tarvittavat autopaikat saadaan mahtumaan alueelle, kun asuntotontin 43124/4 rakentaminen alkaa. Tästä syystä vuokralainen (Asunto Oy Helsingin Hertta) ei vielä voi tosiasiallisesti sijoittaa autopaikkojaan niiden lopulliselle paikalle LPA-tontille 43157/2. Rakennusluvan mukaan ennen kuin tontille 43124/4 toteutettava rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on pysäköintialueen tämän rakennuksen käyttöön tarkoitettavat autopaikat oltava käytettävissä tai hankkeen on esitettävä muu hyväksyttävä tilapäisjärjestely.

Asunto Oy Helsingin Hertalle vuokrataan autopaikkojen lopullista sijoituspaikkaa vastaava alue pitkäaikaisesti autopaikoitusta varten. Autopaikat kuitenkin sijoitetaan väliaikaisesti hieman eri alueelle. Tarkemmin pysäköinnistä ja väliaikaisista järjestelyistä sovitaan autopaikka-alueen maanvuokrasopimuksessa. On arvioitu, että tilapäisjärjestely kestää tällaisenaan ainakin seuraavat kaksi vuotta.

Lopuksi todetaan, että Herttoniemen sairaalaan suunnitellaan varasairaala koronaviruspotilaille. Mikäli sairaalaan tulisi varasairaala koronaviruspotilaille tarkoittaisi tämä lisämuutoksia pysäköintiin alueella. Asuntotontin tai sen autopaikkojen toteuttamiseen mahdollisella varasairaalan sijoittumisella Herttoniemen sairaalaan ei kuitenkaan pitäisi olla vaikutusta muutoin kuin väliaikaisten pysäköintijärjestelyjen todennäköisellä pitkittymisellä.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 11.3.2020 (85 §) vahvistaa asuntotontille 43124/4 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Sääntelemättömänä (hintakontrolloitu) asuntotuotantona toteutettavan asuntotontin 43124/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 42 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen, julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten 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.

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

	k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1973)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1973)
yht.	3 326	42	828,66	5 587,68	110 244,93

$(3\,326\text{ k-m}^2 \times 42\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,73$

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on alennuksen huomioiden 110 244,93 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.5.2019 – 31.12.2019 (8 kk) on 73 496,62 euroa ($110\,244,93 : 12 \times 8$).

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.5.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

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

Lisäehdot

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