

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, 2 000 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen As Oy Pihlajiston Sointu, Helsingille valtion tukemia vuokra-asuntoja varten (Malmi, tontti 38313/5)

Hattelmalantie 2 c

Hakemus

Graniittiasunnot Oy (2683507-3) pyytää 30.3.2020 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi As Oy Pihlajiston Sointu, Helsingille (3120137-4) pitkäaikaisesti asuinkerrostalotontin (AK) 38313/5 asuntotarkoitukseen 1.8.2020 alkaen.

Tontille toteutetaan valtion tukemia (takauslaina) vuokra-asuntoja.

Hakemus on liitetty Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1141 §) varata Rakennuskartio Oy:lle (nykyisin Lehto Asunnot Oy, y-tunnus 0189229-0) ja Graniittiasunnot Oy:lle (Y-tunnus 2683507-3) tontin 38313/4 hintakontrolloitujen omistusasuntojen sekä vaaraohoitteisten senioreille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2017 saakka.

- Hanke toteutetaan kumppanuuskaavoituksena yhteistyössä kaupungin kanssa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että tontille on tarkoitus toteuttaa päivittäistavarakauppa. Tontille tai siitä muodostettavalle uudelle tontille toteutettavan päivittäistavarakaupan toimija tulee hyväksyttää kiinteistöviraston tonttiosastolla.
- Osapuolet ovat keskenään velvollisia sopimaan hankkeiden toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaisesta tonttijaosta ennen rakennussuunnittelun aloittamista sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa erikseen toisin sovi.
- Sääntelemättömässä ja hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina. Näiden asuntojen keski-pinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Tonttipäällikkö päätti 6.4.2018 (14 §) jatkaa tontin varausaikaa entisin ehdoin 31.12.2018 saakka. Tonttipäällikkö päätti jälleen 6.2.2019 (8 §) jatkaa tontin varausaikaa entisin ehdoin 31.12.2019 saakka.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 30.1.2019 hyväksymän ja 25.3.2019 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12488 mukaan tontti 38313/5 kuuluu asuin-kerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Asemakaavassa tontin yhdellä rajalla on maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Lisäksi tontin alueella on maanalainen viemäri- tai vesijohtotunneli, jonka kohdalla ei saa louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa. Louhintasuunnitelma on hyväksyttävä maa- ja kallioperäyksikössä.

Lisäksi asemakaavaan on tontille 38313/5 merkitty puilla ja pensaille istutettava alueen osa sekä pintavesien kuivatukselle varattu likimääräinen alueen osa.

Tontin pinta-ala on noin 1 847 m² ja sen osoite on Hattelmalantie 2 c. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 000 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 22.11.2019.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti vuokrata Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38313 tontin 5 (pinta-ala 1 847 m², os. Hattelmalantie 2 c) Graniittiasunnot Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.11.2019 - 31.10.2020.

Maaperätiedot

Vuokra-alueella on toiminut polttonesteiden jakeluasema. Alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia (Hattelmalantie 2, Helsinki, Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll Finland Oy, 5.6.2017 ja Hattelmalantie 2, Helsinki, Selvitys maa-alueen pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeen arviointi, A-Insinöörit Civil Oy, 14.6.2019). Tutkimuksissa vuokra-alueella on todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia ja haisevaa maata sekä jätejakeita. Vuokralaisen on otettava ne huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on 12.11.2019 antanut alueen kunnostamistarpeesta lausunnon. Lausunnon mukaisesti alueelle on laadittava riskinarvio, mikäli haisevia maa-aineksia ei poisteta rakentamisen yhteydessä. Vuokralaisen tulee esittää mahdollista riskinarviointia varten vuokranantajalle suunnitelma vuokra-alueen maarakennustöistä ja alapohjarakenteesta heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa. Vuokra-alueen maarakennustöitä ei saa aloittaa, ennen kuin haisevaista maa-aineksista aiheutuvien lisätoimenpiteiden tarve on arvioitu.

Ympäristöviranomaisen lausunto ja tutkimusraportti on liitettävä rakennusten huoltoasiakirjoihin.

Tarkemmat maaperää koskevat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista. Em. tutkimusten raportit ja lausunnot (4 kpl) on toimitettu vuokralaiselle sähköpostitse 9.7.2020.

Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttaja on Graniittiasunnot Oy. Hankkeen mukaan tontilla 38313/5 on tarkoitus aloittaa rakentaminen elokuussa 2020.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 30.6.2020 (463 §) myöntää tontille 38313/5 rakennusluvan (lupatunnus 38-1875-20-A), jonka mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala on 2 014 k-m². Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on hyväksynyt hankkeen piirustukset 26.6.2020. Suunnitelmien mukaan asemakaavan mukainen kerrostala (2 000 k-m²) ylittyy 14 k-m². Maanvuokra peritään 2 014 k-m² perusteella.

Hankkeen mukaan tontille toteutetaan 45 kpl valtion tukemaa (takauslaina) vuokra-asuntoa, jotka ovat tarkoitettu senioriasumiseen. Pääsuunnittelija on Kari Airtto, Sevendim Oy.

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Vuokralaisen toimittaman, 15.4.2020 päivätyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen energiatehokkuusluokka on B₂₀₁₈ (E-luku on 90 kWh_E/ m²vuosi).

Keskipinta-alavaatimus

Vuokra-asuntotuotannossa ei noudateta keskipinta-alavaatimusta.

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Autopaikat

Tonttia 38313/5 varten rakennetaan 17 autopaikkaa, joista 15 kpl sijoitetaan tontille LPA-tontille 38313/6 ja näistä 10 on katospaikkoja. Lisäksi rakennetaan 2 liikuntaesteisille tarkoitettua autopaikka, jotka sijoitetaan tontille 38313/5. Polkupyöräpaikkoja rakennetaan 77.

Vanhat rakenteet ym.

Osa vuokra-alueesta on ollut jakeluasema- ja varastokäytössä. Vuokra-alueella saattaa olla aiempaan käyttöön liittyviä vanhoja rakenteita. Vuokralainen on tietoinen, että alueella on todettu mm. maanalaisia betonirakenteita sekä jätejakeita.

Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne kustannuksellaan vuokra-ajan päättyessä.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

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.

Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitun sopimuksen/sopimukset maanomaisuuden kehittämisen 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.

Vuokralaisen tulee sopia muun muassa jätekeräys- ja kulkualueasioista, auto-paikkojen sijoittamiseen liittyvistä seikoista sekä kaikista muista 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.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 27.11.2019 (asia 5) asuinkerrostalotontin (AK) 38313/5 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Pihlajiston korttelissa 38313 sijaitsevan asuinkerrostalotontin 5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 32 euroa (nykyarvo 631 euroa).
- Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta maanvuokraa ei peritä.
- Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäksi noudatetaan kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

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

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1965)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind. 1965)
2 014	32	628,80	2 577,92	50 656,13

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.8.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

As Oy Pihlajiston Sointu, Helsinki (Y-tunnus 3120137-4) on merkitty kaupparekisteriin 4.3.2020.

Graniittiasunnot Oy (Y-tunnus 2683507-3) on merkitty kaupparekisteriin 8.4.2015.

Lisäehdot

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