



Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit

Perustelumuistio/MIM

Asuntotontin (A, 3 865 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Graniittikalliolle vapaarahoitteisten omistusasuntojen toteuttamista varten (Malmi, Pihlajamäki, tontti 38317/4)

Pihlajistontie 1, A1138-1033, HEL 2021-000117

Hakemus VRP Etelä-Suomi Oy pyytää 31.8.2021 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Graniittikalliolle (Y-tunnus 3179290-1) asuntotontin 38317/4 vapaarahoitteisten omistusasuntojen toteuttamista varten 1.11.2021 alkaen.

Myöhemmin VRP Etelä-Suomi Oy on pyytänyt, että vuokra-aika alkaisikin jo 1.10.2021 alkaen. Todettakoon, ettei vuokra-ajan alkamisajankohdan aikaistamisella ole ollut vaikutusta hakemuksen käsittelyn aikatauluun eikä se vaikuta myöskään vuokrauspäätöksen perusteella tehtävän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisaikatauluun.

Varauspäätös Tonttipäällikkö päätti 28.11.2019 (90 §) varata jatkuvan tonttihaun perusteella VRP Etelä-Suomi Oy:lle (Y-tunnus: 2691176-9) Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) tontin 38317/4 seuraavin ehdoin 31.12.2021 saakka:

-Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tontille vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä omistusasuntoja.

-Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauspäätöksen liitteenä 1 olevia yleisiä varausehtoja.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 4.2.2021 (10 §) vuokrannut tontin 38317/4 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.2.2021-31.1.2022.

(A1138-1028)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 29.5.2013 hyväksymän ja 12.7.2013 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12135 mukaan tontti 38317/4 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 500 k-m² (ks. poikkeamispäätös, 4 100 k-m²).

Tontin pinta-ala on 6 894 m² ja osoite on Pihlajistontie 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 22.10.2015.

Lohkomis- ja rekisteröintikustannukset

Tontti on lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin ennen sen varaamista VRP Etelä-Suomi Oy:lle. Mainituista toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset peritään erillisen laskun mukaisesti vuokralaiselta.

Poikkeamispäätös

Maankäyttöjohtaja on 29.9.2020 (81 §) myöntänyt poikkeamispäätöksen, jonka mukaan hanke poikkeaa asemakaavasta nro 12135 muun muassa rakennusoikeuden (600 k-m²) ja enimmäiskerrosluvun rakennusala a:n osalta (saa olla kolmikerroksinen). Maankäyttöjohtaja myönsi poikkeamisen mm. ehdolla, että Pihlajanmäentien varren kalliot ja puusto tulee säilyttää rakentamisen yhteydessä.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Lainvoimaisen rakennusluvan (Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätös 27.5.2021, 114 §) toteutettava asuinrakennusoikeus on 3 865 k-m².

Asuntotontit-tiimin päällikkö on 14.9.2021 hyväksynyt vuokra-aluetta koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan asemakaavan mukainen kerrosala (3 500 k-m²) ylittyy mutta poikkeamispäätöksen mukainen mukainen kerrosala (4 100 k-m²) ei ylity. Maanvuokraa peritään 3 865 kerroseliömetrin perusteella.

Energiatehokkuus

Vuokralainen on toimittanut pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä vuokra-alueelle suunniteltujen rakennusten energiatehokkuustodistukset.

Energiatehokkuustodistuksen (päivätty 4.2.2021) mukaan rivitalorakennus kuuluu energiatehokkuusluokkaan A₂₀₁₈ (E-luvun ollessa 79 kWh/m²/vuosi).

Energiatehokkuustodistuksen (päivätty 4.2.2021) mukaan asuinkerrostalo kuuluu energiatehokkuusluokkaan A₂₀₁₈ (E-luvun ollessa 74 kWh/m²/vuosi).

Varausehtojen mukaan energiatehokkuusvaatimus koskee vain kerrostaloja. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi.

Perheasuntovaatimus ja asuntojen keskipinta-ala

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

Hakemuksen mukaan perheasuntoja on 61 % ja perhasuntojen keskipinta-ala olisi 63,5 m². Yhtiöjärjestyksen mukaan yli 70 m²:n kokoisia kolmioita tai suurempia asuntoja on 26 kpl eli noin 51 % kaikista asunnoista (hankkeessa yhteensä 51 asuntoa). Varausehtojen mukainen perheasuntovaatimus täyttyy.

Autopaikat Hankkeen rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat (42 kpl) sijoitetaan vuokra-alueelle.

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 putkia.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä ei ole tiedossa rasitteenluonteisia ehtoja pois lukien mahdolliset hulevesien hallinnasta aiheutuvat järjestelyt (ks. kohta "Kaupungin puistoalueen kautta vuokra-alueelle valuvat hulevedet").

Vuokrasopimukseen sisällytetään 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.

Tunneli Vuokra-alueen läpi kulkee tunneli, joka on myös asemakaavaan merkitty. Asemakaavan mukaan tunnelin kohdalla ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.

Rakentamistoimenpiteissä pitää noudattaa vesihuoltoon liittyvien tunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamista koskevaa ohjetta.

Kaupungin puistoalueen kautta vuokra-alueelle valuvat hulevedet

Asemakaavan selostuksen mukaan kuivaustekniikkaan tulee kiinnittää erityistä huomiota, koska tontille (38317/4) valuu vettä pohjoispuolisilta puisto- ja

tonttialueilta. Hulevesistä on laadittu Rambollin raportti keväällä 2021 (tilaajana Pihlajistontie 3:ssa sijaitsevan koulun tekninen isännöitsijä).

Rakennusjärjestyksen 16 §:n mukaan kiinteistöjen on huolehdittava oman tonttinsa hulevesien hallinnasta omalla alueellaan. Rakennuslautakunta voi tarvittaessa määrätä alueen kiinteistöjen omistajat tai haltijat yhteisesti suunnittelemaan ja toteuttamaan kiinteistöjen yhteisen hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän, jos se alueen vesiolosuhteiden perusteella on välttämätöntä.

Uhanalainen luontotyyppi

Vuokra-alueella on inventoitu vuonna 2019 uhanalainen luontotyyppi (ks. punainen raja), joka on luokiteltu suoaroksi tai kausikosteikoksi. Sen uhanalaisuusluokka on määrittämättä, mutta luontotyyppinä se on harvinainen. Luontotyyppi ei kuitenkaan ole luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen suojeltava luontotyyppi vaan vuokraushetkellä kohde on vain vapaaehtoisen suojelun piirissä. Vapaaehtoinen suojelu ei ole ollut tiedossa varausvaiheessa eikä vuokrasopimukseen siten oteta tästä ehtoja.



Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 25.8.2021 (255 §) vahvistaa mm. tontille 38317/4 vuokrausperiaatteet, joiden mukaan tontti voidaan vuokrata 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavan tontin 38317/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 32 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.

Edellä mainittu vuokrausperiaatepäätös ei ole tullut vielä tätä päätöstä valmistellessa lainvoimaiseksi.

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2015)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 2015)
3 865	32	644,80	4 947,20	99 686,08

$(3\ 865\ \text{k-m}^2 \times 32\ \text{e/k-m}^2 \times 4\%) \times 20,15$

Kiinteä alkuvuosisivuokra (1.1.-31.12) on 99 686,08 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.10.2021 – 31.12.2022 (15 kk) on 124 607,60 euroa (99 686,08 : 12 x 15).

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.10.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Graniittikallio (Y-tunnus 3179290-1) on merkitty kaupparekisteriin 23.12.2020.

Lisäehdot

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