

**Muistio/AH****Asuinkerrostalotontin (AK, 2 900 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten (Haaga, tontti 29100/7)**

Steniuksentie 20

**Hakemus** JM Suomi Oy on pyytänyt hakemuksellaan 22.12.2021, että kaupunki vuokraisi sille Asunto Oy Helsingin Paviljongin (Y-tunnus: 3254942-8) lukuun lyhytaikaisesti tontin 29100/7 rakennusluvan hakemista varten 16.1.2022 alkaen .

Myöhemmin on sähköpostitse sovittu vuokrauksen alkamisesta 1.2.2022.

**Varauspäätös**

Kaupunginhallitus päätti 22.5.2017 (575 §) varata Pääkaupunkiseudun turvakoti ry:lle sekä JM Suomi Oy:lle alueen, joka muodostuu tontista 29100/1 sekä noin 1 000 m<sup>2</sup>:n suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 91-403-2-805, kumppanuuskaavoitukseen ja asuntohankkeiden suunnitteluun sekä luovutettavaksi vapaarahoitteiseen sääntelemättömään asuntotuotantoon 31.12.2019 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauspäätös ei sido tai rajoita kaupungin suunnittelu- ja toimintamahdollisuuksia eikä omistusoikeutta alueella.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella varausalueella vireillä olevan asemakaavan muutoksen tulemista voimaan ja varausalueeseen kohdistuvan maanvuokrasopimuksen ennen aikaista päättämistä sekä alueella olevien rakennusten ja rakennelmien purkamista.
- Alue suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja vastaa tällöin kustannuksellaan muun muassa hankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä sekä kaikista alueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä toimenpiteistä, kuten rakennusten purkamisesta sekä rakennusjätteiden ja vanhojen rakenteiden poistamisesta sekä johtosiirroista ym. toimenpiteistä.
- Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu-, selvitys-, tutkimus- ja muista kuluista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan, alueen luovuttamisesta myöhemmin päättävä

toimielin ei päättä luovuttaa aluetta varauksensaajalle, hankkeen vaatimat luvat eivät tule voimaan tai aluetta ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

- Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin eri hallintokuntien kanssa sekä alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.
- Lisäksi varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kaupungin määräämin osin kiinteistöviraston tonttiosaston 11.8.2016 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista. Varauksensaajan tulee kuitenkin huomioida mm., että kaupunki ei vastaa esimerkiksi maaperän mahdollisesta pilaantuneisuudesta aiheutuvista mahdollisista kustannuksista siltä osin, kun ne kuuluvat tontin 29100/1 vuokralaisen vastattaviksi

Varausta on jatkettu tonttipäällikön päätöksillä 13.12.2019 (95 §) ja 3.2.2021 (5 §) entisin ehdoin.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 10.10.2018 hyväksymän ja 15.1.2021 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12463 mukaan tontti 29100/7 kuuluu asuinkerrostalorakennusten korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on noin 2 599 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Steniuksentie 20. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 900 k-m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 2.12.2021.

#### Suunnitelmat ja perheasuntovaatimus

Asemakaavan muutos nro 12463 mahdollistaa tontille 29100/7 kahden asuinkerrostalon rakentamisen. Toisen rakennuksen enimmäiskerroslukumäärä on 4 ja toisen 5. Viisikerroksisen rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää 1 /3 ensimmäisessä kerroksessa kerrosalaan kuuluvaksi tilaksi.

Tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Varausehtojen mukaan 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>.

Hakemuksen mukaan toteutettaviin rakennuksiin tulee yhteensä 34 asuntoa, joista perheasuntoja on 83 %. Näiden keskipinta-ala on 74 m<sup>2</sup>. Perheasuntovaatimus siten täyttyy.

#### Maaperä

Vuokra-alueella sijaitsevassa rakennuksessa on ollut öljylämmitys ja alueella on mahdollisesti siihen liittyvä maanalainen öljysäiliö. Lisäksi alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Tarkempi maaperäehto sopimuksessa.

#### Autopaikat

Asemakaavan muutoksen nro 12463 mukaan autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle. Kansirakenteiden kantavuutta määriteltäessä on otettava huomioon pelastustoiminnan vaatimukset. Ajoyhteys pysäköintitiloihin tulee järjestää Steniuksentieltä. Pihakansi tulee rakentaa viihtyisäksi leikki- ja ulko-oleskelualueeksi miljööseen sopivin istutuksin, kalustein ja korkeatasoisin pintamateriaalein. Pihakantta ei saa asfaltoida eikä sille saa sijoittaa autopaikkoja.

Asemakaavan osoittama pysäköintinormi on 1 ap/130 k-m<sup>2</sup>.

#### Energiatehokkuus

Kerrostalotuotannossa tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päätä.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokraamista tai myyntiä esittämään vuokranantajalle rakennettavia rakennuksia koskevat energiatodistukset tai muun rakennusten energiatehokkuutta osoittavan vuokranantajan hyväksymän selvityksen.

#### Voimassa oleva vuokrasopimus

Vuokralainen on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella tonttiin kohdistuvan maanvuokrasopimuksen ennaikaista päättämistä sekä alueella olevien rakennusten ja rakennelmien purkamista.

Alue suunnitellaan ja toteutetaan vuokralaisen kokonaisvastuuperiaatteella. Vuokralainen vastaa tällöin kustannuksellaan muun muassa hankkeen

rakennettavuutta ja muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä sekä kaikista alueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä toimenpiteistä, kuten rakennusten purkamisesta sekä rakennusjätteiden ja vanhojen rakenteiden poistamisesta sekä johtosiirroista ym. toimenpiteistä.

Tontilla sijaitseva rakennus on tyhjillään. Näin ollen tonttia 29100/1 koskeva pitkäaikainen maanvuokrasopimus päätetään ennenaikaisesti tontin 29100/7 lyhytaikaisen vuokrauksen yhteydessä.

#### Viemäritunneli

Vuokralainen on tietoinen, että Steniuksentie 20 eteläpuolisella VP-alueella sijaitsee viemäritunneli, joka jatkuu Kylänevantien alla Kauppalantien suuntaan.

Viemäritunneli on merkitty kaavakarttaan ja siitä on kaavamääräys koskien kaivua tai louhintaa tunnelin kohdalla. Vuokralainen on velvollinen ottamaan tunnelin huomioon kaikessa toiminnassaan.

#### Tontin kauppahinnan arvioiminen

Tontti 29100/7 (AK) luovutetaan myymällä. Kauppahinta on kaikkien tontille toteuttavien pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta 1 000 e/k-m<sup>2</sup>.

Esitetty hinta perustuu ulkopuolisten arvioijien lausuntoihin (GEM Valuation Oy, 7.10.2021, CBRE 19.11.2021) sekä hintavyöhykekarttojen osoittamiin keskimääräisiin hintoihin Etelä-Haagan vyöhykkeellä (Newsec Valuation Oy, 5.12.2018 ja Catella Property Oy, 2.12.2016).

Esitetty hinta on hankittujen arviolausuntojen sekä hintavyöhykekarttojen perusteella käypä.

Tontin kauppahinta määräytyy vähintään asemakaavassa / tonttijaossa tontille osoitetun kerrosalan mukaan tai rakennusluvan mukaan, mikäli rakennusoikeuden osoittama toteutettava kerrosala on asemakaavan tai tonttijaon mukaista kerrosalaa enemmän.

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

#### Maanvuokra

Edellä mainitun perustella tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	e / k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e / k-m <sup>2</sup> (ind. 2050)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	alkuvuosisivuokra e (ind. 2050) (markkinavuokra)
2 900	49	1004,50	5 684,00	116 522,00

$(2\,900\text{ k-m}^2 \times 4\% \times 49\text{ e/k-m}^2) \times 20,50$

Kaupungin vahvistamien ohjeiden mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään maanvuokraa, joka vastaa kahden kuukauden vuokraa.

Tontin maanvuokra on siten koko vuokra-ajalta 19 420,33 euroa.

#### Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.

#### Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Paviljonki (Y-tunnus: 3254942-8) on merkitty kaupparekisteriin 7.1.2022.