

Muistio/AH**Asuinkerrostalotontin (AK, 5 200 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen yhteisesti määräosin Asunto Oy Helsingin Elviralle ja Asunto Oy Helsingin Atsalealle rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten (Haaga, tontti 29081/13)**

Paatsamatie 16

Hakemus Asunto Oy Helsingin Elvira ja Asunto Oy Helsingin Atsalea ovat pyytäneet hakemuksillaan 23.11.2021, että kaupunki vuokraisi niille yhteisesti määräosin tontin 29081/13 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden tekemistä varten 1.1.2022 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 6.3.2017 (237 §) varata Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (y-tunnus: 2539942-5) tontin 29081/11 sekä osia aiemman asemakaavan mukaisista katu- ja puistoalueista 29 K ja 29 P kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2019 saakka.

Tonttipäällikkö päätti 13.12.2019 (95 §) jatkaa varausta entisin ehdoin 31.12.2020 saakka.

Tonttipäällikkö päätti 3.2.2021 (5 §) jatkaa varausta entisin ehdoin 31.12.2021 saakka.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 5.6.2019 hyväksymän ja 26.3.2021 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12501 mukaan tontti 29081/13 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on 4 254 m² ja sen osoite on Paatsamatie 16. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5 200 k-m². Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa maanalaisia pysäköinti- ja väestönsuojatiloja sekä maanalaisiin tiloihin johtavia ajoluiskia.

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 8.9.2021.

Suunnitelmat Tontille saa asemakaavan muutoksen nro 12501 mukaan rakentaa kaksi porrastettua asuinrakennusta, jotka ovat osin kolme- ja osin kuusikerroksisia. Kummankin rakennusoikeus on 2 600 k-m².

Varausehtojen mukaan koko Pohjola Rakennus Oy:lle varatusta alueesta tulee asuinrakennusoikeudesta vähintään 25 % toteuttaa Hitas-omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantona (välimuodon tuotanto) ja enintään 75 % sääntelemättömänä asuntotuotantona. Sääntelemättömästä asuntotuotannosta vähintään n. 50 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona ja enintään n. 50 % vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Tontille 29081/13 toteutetaan hakemuksen mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Asunto Oy Helsingin Elviraan tulee 38 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 76 asm². Perheasuntoja näistä on 58 %. Asunto Oy Helsingin Atsaleaan tulee yhteensä 46 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 79,2 asm². Perheasuntoja on 45 % asunnoista. 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-m². Suunnitelmat siten täyttävät tämän varausehdon.

Lisäksi tontille toteutetaan pihakannen alainen kaksikerroksinen pysäköintilaitos, joka palvelee korttelin 29081 tontteja. Pihakansi tulee rakentaa viihtyisäksi asuntojen yhteiseksi leikki- ja oleskelualueeksi. Pihakantta ei saa asfaltoida, eikä sille saa sijoittaa pelastustietä, autopaikkoja tai jätehuoltotiloja. Pihakannesta vähintään 2/3 tulee toteuttaa hulevesiä pidättävänä rakenteena.

Yhteisvastuullisuus

Asunto Oy Helsingin Elvira ja Asunto Oy Helsingin Atsalea tulevat tontin 29081/13 vuokralaisiksi yhteisesti määräosin. Määräosat määräytyvät rakennusoikeuksien suhteen siten, että kummankin määräosa on 2600/5200.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokrasopimuksessa ilmaisulla vuokralainen tarkoitetaan kaikkia vuokralaisia yhdessä, ellei vuokrasopimuksessa ole jonkin kohdan osalta toisin erikseen sovittu.

Vuokralaiset vastaavat omasta ja toistensa puolesta (yhteisvastuullisuus) vuokrasopimuksen ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä koko vuokra-alueen osalta vuokranantajalle, ellei vuokrasopimuksessa ole jonkin kohdan osalta toisin erikseen sovittu.

Vuokralaisten tulee tehdä vuokra-aluetta koskeva hallinnanjakosopimus, jota he ovat velvollisia noudattamaan. Selvyyden vuoksi todetaan, että

hallinnanjakosopimus on vuokralaisten välinen sopimus ja että hallinnanjakosopimuksesta riippumatta vuokranantajan ja vuokralaisten välillä noudatetaan vuokrasopimuksen yhteisvastuullisuutta koskevia ehtoja. Helsingin kaupunki ei vastaa mistään hallinnanjakosopimuksen tarkoittamien oikeuksien toteuttamisesta, eikä sopimuksesta aiheutuvista tai sen tarkoittamista velvoitteista, haitoista, vahingoista eikä kustannuksista.

Tontin rakentamiskelpoisuus

Vuokralainen on tietoinen, että hankkeen toteuttaminen edellyttää vuokra-alueella olevan rakennuksen purkamista.

Varauksensaaja vastaa hankkeen toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaatteella, joten varauksensaaja vastaa kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä. Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli tonttia ei saada rakentamiskelpoiseksi.

Energiatehokkuus

Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan pitkäaikaista vuokraamista esittämään tontit-yksikölle energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan tontit-yksikön hyväksymän selvityksen. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidäytyä vuokra-alueen luovuttamisesta, mikäli hanke ei täytä em. vaatimusta, eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä siitä poikkeusta.

Autopaikat

Asemakaavamuutoksen nro 12501 mukainen autopaikkanormi on 1 ap/130 k-m².

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöpaikkaa kohti, kuitenkin enintään 10 %.

Autopaikat tulee sijoittaa tontille toteutettavaan pihakannen alaiseen kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen. Muun muassa autopaikkojen sijoittamisesta tulee tehtäväksi rasitteenluonteisia ehtoja koskeva sopimus.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Osa vuokra-alueesta kuuluu kiinteistöön 91-29-81-11, joka on ollut aiemmin vuokrattuna 1.4.1964-31.12.2021 (sopimusnumerot 8013, 17636) teollisuus- ja varastotarkoitukseen.

Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Mikäli vuokra-alueeseen kuuluvalla vanhan kaavan mukaisella kiinteistöön 91-29-81-11 kuuluvalla alueella havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.

Orsi- ja pohjavesi

Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa alentaa rakentamisen aikana eikä sen jälkeen.

Rasitteet

Hakemuksen mukaan korttelista 29081 tehdään yhteisjärjestelysopimus, joka koskee mm. pysäköintilaitosta, piha-aluetta ja jäteasemaa. Sopimus tullaan liittämään tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Lisäksi tontin vuokralaisten välille tulee tehtäväksi hallinnanjakosopimus.

Vuokrasopimukseen otetaan lisäksi yleinen rasite-ehto.

Vuokrausperiaatteet

Tontille 29081/13 ei ole vielä vahvistettu vuokrausperiaatteita. Kaupunkiympäristölautakunta on osaltaan hyväksynyt vuokrausperiaateesityksen 26.10.2021. Lyhytaikainen vuokraus tehdään esityksen mukaisilla vuokrausperiaatteilla.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Kun vuokrausperiaatteet tarkistetaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista, saattaa kerrosneliömetrihinta muuttua siitä mikä se on ollut lyhytaikaisessa vuokrauksessa.

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 ²	e / k-m ² (ind. 100)	e / k-m ² (ind. 2041)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	alkuvuosisivuokra e (ind. 2041) (markkinavuokra)
5 200	54	1 102,14	11 232,00	229 245,12

$(5\,200\text{ k-m}^2 \times 4\% \times 54\text{ e/k-m}^2) \times 20,41$

Kaupungin vahvistamien ohjeiden mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään maanvuokraa, joka vastaa kahden kuukauden vuokraa. Koska vuokralainen on kuitenkin hakenut vuokrausta myös maanrakennustöiden suorittamista varten, peritään vuokraa kuukausittain koko vuokra-ajalta.

Vuokran määrä on siten 19 103,76 euroa /kk.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Elvira (y-tunnus: 3211314-9) on merkitty kaupparekisteriin 4.10.2021.

Asunto Oy Helsingin Atsalea (y-tunnus: 3211311-4) on merkitty kaupparekisteriin 4.10.2021.

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakiooluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.