

**Perustelumuistio/MIM**

**Asuntotontin (A, 1 404 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen As Oy Bysantin Helmi Helsingille vapaarahoitteisia Hitas II –ehdoin toteutettavia omistusasuntoja varten (Viikki, Viikinmäki, tontti 36263/1)**

Bysantinkuja 1, A1136-498, HEL 2021-002012

**Hakemus** Fimma Oy pyytää 6.5.2021 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi As Oy Bysantin Helmi Helsingille (Y-tunnus 3190370-4) asuntotontin 36263/1 asuntotarkoituksiin Hitas II -ehdoilla 16.6.2021 alkaen.

**Varauspäätös** Tonttipäällikkö päätti 28.11.2019 (90 §) varata jatkuvassa haussa olleen ohjeellisen tontin 36263/1 Fimma Oy:lle Hitas-omistusasuntojen toteuttamista varten 31.12.2021 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan tulee suunnitella ja toteuttaa tontille Hitas-omistusasuntoja Hitas I –ehdoin (tästä poiketaan, ks. Hitas-työryhmän lausunto)
- Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.
- Hitas I -ehtojen mukaan kaupungille on varattava tilaisuus tulla yhtiön perustajaosakkaaksi tai merkitä haluamiinsa huoneistoihin oikeuttavat osakkeet (tätä ei sovelleta, ks. Hitas-työryhmän lausunto)
- Varattavaa aluetta hallitsemaan perustettavan yhtiön yhtiöjärjestykselle on saatava kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyminen eikä yhtiöjärjestystä saa kaupunkiympäristölautakunnan suostumuksetta muuttaa.
- Varauksensaajan on ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä kaupunkiympäristölautakunnalle selvitys siitä, että yhtiön yhtiöjärjestykseen on sisällytetty joko Hitas I -ehdot tai Hitas II -ehdot. Varauksessa, joka on tehty Hitas I -ehdoin, tulee lisäksi esittää selvitys siitä, että Helsingin kaupunki on otettu yhtiön osakkaaksi. (em. Hitas I –ehtoja ei sovelleta, ks. Hitas-työryhmän lausunto)
- Varauksensaajan on ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä asuntopalvelut-yksikön päällikölle rakennushankkeen kustannuksista laskelma, josta tulee ilmetä asuntojen hintapuite ja Hitas-työryhmän lausunto rakennushankkeen hankinta-arvosta.

**Lyhytaikainen vuokraus**

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 19.2.2021 § 20 vuokrannut suunnitellun tontin 36263/1 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.3.2021 – 28.2.2022.

(A1136-494)

## Suostumus maanrakennustöiden ja louhinnan suorittamiseen

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on 1.6.2021 sähköpostitse antanut vuokralaiselle maanomistajan suostumuksen aloittaa maanrakennustöiden suorittaminen ja louhinta vuokra-alueella 1.6.2021 alkaen. Suostumus perustuu lyhytaikaiseen vuokraukseen.

## Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 9.5.2007 hyväksymän ja 21.6.2007 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11380 mukaan tontti 36263/1 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin rakennusoikeus on 1 200 k-m<sup>2</sup>.

Tontin pinta-ala on 2 017 m<sup>2</sup> ja osoite on Bysantinkuja 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 30.3.2021.

## Poikkeamispäätös

Maankäyttöjohtajan 10.5.2021 (62 §) myöntämän tonttia 36263/1 koskevan poikkeamispäätöksen mukaan muun muassa rakennusoikeus 1 200 k-m<sup>2</sup> ylitetään 240 k-m<sup>2</sup> (20 %), rakennusten parvekkeet ulottuvat tontin rajojen ulkopuolelle enintään 1,4 metriä ja luiskauksia, matalia tukimuureja ja kulkuyhteyksiin liittyvä rakenteita rakennetaan korkeintaan 4 metriä puistoalueen puolelle.

## Hitas-työryhmän lausunto

Hitas työryhmä on 20.1.2021 tekemässään pöytäkirjassa huomauttanut, että tulee huolehtia siitä, että lyhyt- ja pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen kirjataan, että asunto-osakeyhtiö kuuluu Hitas II –sääntelyn piiriin, koska asunto-osakeyhtiössä on suunnitelmien mukaan vain 14 asuntoa.

Kaupunki ei siten tule yhtiöön osakkaaksi eikä osta osakesarjaa, joka oikeuttaisi hallitsemaan yhtä asunto-osakeyhtiön huoneistoa.

## Suunnitelmien hyväksyminen ja käytetty rakennusoikeuden määrä

Kaupunkiympärisön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalveluiden päällikkö on päätöksellään 20.4.2021 (34 §) hyväksynyt Asunto Oy Bysantin Helmen, tontin 36263/1 rakentamista koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan tontille rakennetaan yhteensä 14 perheasuntoa (seitsemään paritaloon). Asuntojen keskipinta-ala on 90,1 h-m<sup>2</sup>.

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 200 k-m<sup>2</sup>. Asuntopalveluiden päällikön hyväksymien suunnitelmien mukaan tontin käyttämä rakennusoikeus (kerrosala) on yhteensä 1 404 k-m<sup>2</sup>, joten

asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään. (Muun muassa edellä mainitulle ylitykselle on myönnetty poikkeamispäätös.)

Rakennuslupaa ei ole vielä myönnetty. Koska vuokralaisella on kiire saada allekirjoitettu maanvuokrasopimus, vuokrasopimukseen otetaan ehto rakennusluvan toimittamisesta kaupungille (vuokranantajalle) jälkikäteen. Kaupunki varaa oikeuden tarvittaessa tarkistaa maanvuokrasopimuksen ehtoja rakennuslupamääräyksiä vastaaviksi.

### **Hitas-hankinta-arvon hyväksyminen**

Asuntopalvelut-yksikön päällikkö päätti 20.4.2021 (34 §) hyväksyä Asunto Oy Bysantin Helmen velattomaksi hankinta-arvoksi 7 175 702 euroa (alv. 24 %), joka vastaa keskineliöhintaa 5 686 euroa/asm<sup>2</sup>.

### **Hitas-järjestelmän kehittäminen ja uudet hitas-ehdot**

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen yhtiö kuuluu ns. uuden Hitas-järjestelmän piiriin ja vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra. Lisäksi päätöksen mukaan myyjän on 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden osalta varmistettava kiinteistöviraston asunto-osastolta (nykyään kaupunkiympäristön asuntopalvelut-yksiköltä) ja Hitas-asuntojen (osakkeiden) ostajilta, etteivät ostajat pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja. Kaupan ehdoksi on asetettava, että aiemmat Hitas-asunnot on myytävä tai muutoin luovutettava omistusoikeudella ennen kuin kauppa uudesta asunnosta tulee lopulliseksi.

### **Omistamisrajoituksen valvontaa, asuntojen arvontaa, asunto-osakkeiden myyntiä sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevan sitoumuksen toimittaminen**

Uudessa Hitas-järjestelmässä vuokralainen on velvollinen toimittaman vuokranantajalle rakennuttajan allekirjoittaman Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan sitoumuksen asunto-osakkeiden kauppakirjoihin/muihin luovutusasiakirjoihin ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä ehdoista.

Vuokralainen on toimittanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikölle mainitun, 17.2.2020 päivätyn sitoumuksen.

Mainittuun sitoumukseen sisältyvät myös Hitas-asuntojen arvontaa ja hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevat ehdot.

## Yhtiöjärjestyksen hyväksyminen

As Oy Bysantin Helmi Helsingin 2.6.2021 rekisteröity yhtiöjärjestys sisältää Hitas II –ehdot. Autopaikat, mukaan lukien omina osakkeinaan olevat autopaikat (4 kpl), on yhtiöjärjestykseen merkitty jääväksi yhtiön omistukseen.

Rekisteröity yhtiöjärjestys on toimitettu vuokranantajalle pitkäaikaisen vuokrauksen valmistelun yhteydessä.

## Energiatehokkuus

Vuokralainen on toimittanut pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä vuokra-alueelle suunniteltuja paritalorakennuksia koskevat energiatehokkuustodistukset:

Energiatehokkuustodistuksen (päivätty 19.2.2021) mukaan rakennus A kuuluu energiatehokkuusluokkaan B<sub>2018</sub> (E-luvun ollessa 105 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi).

Energiatehokkuustodistuksen (päivätty 19.2.2021) mukaan rakennus B kuuluu energiatehokkuusluokkaan B<sub>2018</sub> (E-luvun ollessa 119 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi).

Energiatehokkuustodistuksen (päivätty 19.2.2021) mukaan rakennus D kuuluu energiatehokkuusluokkaan B<sub>2018</sub> (E-luvun ollessa 105 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi).

Energiatehokkuustodistuksen (päivätty 19.2.2021) mukaan rakennus E kuuluu energiatehokkuusluokkaan B<sub>2018</sub> (E-luvun ollessa 119 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi).

Energiatehokkuustodistuksen (päivätty 19.2.2021) mukaan rakennus F kuuluu energiatehokkuusluokkaan B<sub>2018</sub> (E-luvun ollessa 105 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi).

Energiatehokkuustodistuksen (päivätty 19.2.2021) mukaan rakennus G kuuluu energiatehokkuusluokkaan B<sub>2018</sub> (E-luvun ollessa 119 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi).

Energiatehokkuustodistuksen (päivätty 19.2.2021) mukaan rakennus H kuuluu energiatehokkuusluokkaan B<sub>2018</sub> (E-luvun ollessa 105 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi).

Kansallisten sääntöjen mukaan rakennusluvan hakemisen yhteydessä on mainitut energiatehokkuustodistukset esitettävä ja kaikkien uudisrakennusten on täytettävä tietyt edellytykset myös energiatehokkuuden osalta. Varauspäätöksessä mainitut ja kansallista vaatimustasoa korkeammat energiatehokkuusehdot koskevat vain kerrostaloja, joten vuokrasopimukseen ei oteta energiatehokkuutta koskevia ehtoja tässä tapauksessa.

## Autopaikat

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asemakaavan mukaan 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>.

Tonttia 36263/1 palvelevat autopaikat sijoitetaan seuraavasti:

- neljä autopaikkaa sijoitetaan tontille (LPA) 36264/2. Vuokralainen on velvollinen ostamaan ko. autopaikkojen hallintaan oikeuttavat osakkeet.
- loput 14 autopaikkaa sijoitetaan vuokra-alueelle

Vuokralaisen tulee osaltaan huolehtia siitä, että mainitut autopaikat säilyvät vuokra-alueen (tontin 36236/1) asukkaiden käytössä.

## Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että tontin pilaantunut maaperää on kunnostettu Uudenmaan ympäristökeskuksen 28.4.2006 antaman ympäristölupapäätöksen YS 648 mukaisesti ja kunnostuksesta on laadittu loppuraportti. Uudenmaan ELY -keskus on lausunnollaan 4.6.2015 todennut, että se hyväksyy loppuraportin ja toteaa, että alueen kunnostustyöstä ei ole huomauttamista. Tontilla sijaitsevien mahdollisesti säilytettävien puiden ympärille on jäänyt pilaantunutta maata, joka on merkitty huomioverkolla sekä suojattu puhtaalla täyttökerroksella (Viikinmäki, korttelit 36263 ja 36265, pilaantuneen maaperän puhdistus, väliraportti, 8.11.2017, Ramboll). Pilaantunut maa poistetaan mikäli puita ei voida säilyttää, tällöin vuokralaisen tulee ottaa yhteyttä vuokranantajaan alla olevan ohjeen mukaisesti.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Mainitut raportit on toimitettu vuokralaiselle erikseen lyhytaikaisen vuokrauksen valmistelun yhteydessä.

## Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-aluetta koskee 1.12.2020 allekirjoitettu sopimus rasitteenluonteisista oikeuksista ja autopaikkojen hallintaan oikeutettavien osakkeiden kaupasta. Tämä sopimus tullaan siirtämään tontin 36263/1 vuokralaiselle (vuokralainen myös allekirjoittaa mainitun sopimuksen) ja liittämään osaksi myös tontin 36263/1 pitkäaikaista vuokrasopimusta.

Vuokra-alueen ylittäminen: parvekkeet, luiskat puiston puolella. Alueiden käyttö- ja valvonta on (päätös: 31.5.2021, vs. tiimipäällikkö) vuokrannut vuokralaiselle tämän määräalan puistosta työmaa-aluetta varten ajalle 1.6.2021 – 1.6.2022.

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa poikkeamispäätöksen (maankäyttöjohtaja 10.5.2021 (62 §)) mukaisesti rakenteitaan pysyvästi puiston puolelle, mutta oikeuden tarkemmasta sisällöstä tulee sopia erikseen. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan ensin selvittämään sijoitussopimuksen tarpeen näiden ylitysten osalta kaupunkiympäristön toimialan alueiden käyttö- ja valvontapalvelulta. Rakenteiden sijoittamisesta voidaan periä kertaluonteinen maksu.

Mikäli rakenteiden sijoittamiselle ei tarvita sijoitussopimusta, vuokralainen on velvollinen laatimaan rasitteenluonteisia ehtoja koskevan sopimuksen

karttaliitteineen puiston puolelle sijoitettavista rakenteista ja niihin liittyvien kunnossapitovastuiden jakamisesta. Mainittu sopimus on esitettävä vuokranantajalle (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle) hyväksyttäväksi. Sopimus liitetään maanvuokrasopimukseen sopimusehtona noudatettavaksi.

Lisäksi vuokrasopimus sisältää aina yleinen rasite-ehdon, 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.

### **Muita erityisehtoja**

Neljän autopaikkaosakkeen ostamisvelvoite Asunto Oy Helsingin Bysantilta.

Rasitteenluonteisia oikeuksia koskevan sopimuksen (1.12.2020) allekirjoittaminen.

Vuokra-alueen vieressä/alla kulkee HSY:n Kyläsaari – Viikinmäki viemäritunneli. Tontille rakennettaessa tulee noudattaa ohjetta ”Ohjeita vesihuoltoon liittyvien tunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta”.

### **Vuokrausperiaatteet**

Tontille ei ole vielä vahvistettu vuokrausperiaatteita. On tarkoitus esittää vuokrausperiaatteet vahvistettavaksi seuraavasti:

- Vaparaahoitteisena Hitas II –ehdoin toteutettavan omistusasuntotuotannon osalta tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana asuinrakennusoikeuden osalta 28 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.

Tontin vuokrausperiaatteet (yksikköhinta ja vuokra-aika) tullaan vahvistamaan kaupunginvaltuuston päätöksellä pitkäaikaista vuokrausta koskevan päätöksen jälkeen. Todettakoon, että vuokrausperiaatteiden vahvistamista koskevassa päätöksessä rakennusoikeuden yksikköhinnaksi voidaan päättää eri hinta, kuin mitä tässä pitkäaikaisessa vuokrauksessa on käytetty. Kaupungin voimassa olevien maapoliittisten linjausten (KHS 1.4.2019 § 220) mukaan tonttien hinnoittelu perustuu markkina-arvoon. Tontin markkina-arvon on määrittänyt kaupungin ulkopuolinen arvioitsija vuokrausperiaatteiden valmistelun yhteydessä.

**Maanvuokra**

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 2006)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 2006)
1 404	28	562	1 572,48	31 543,95

$(1\,404\text{ k-m}^2 \times 28\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 20,06$

Kiinteä alkuvuosisivuokra (1.1.-31.12) on 31 543,95 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 16.6.2021 – 31.12.2022 (18,5 kk) on 48 630,26 euroa (31 543,95: 12 x 18,5).

- Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 34 923,66 euroa/vuosi

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraavat alennukset:

- ns. Hitas-alennus, voimassa yli 30 vuotta, arvioitu alennus noin 3 379,71 euroa/vuosi

**Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra**

Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010 (164 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vahvistamaan 1.1.2011 jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran tontteja pitkäaikaisesti vuokrattaessa mm. seuraavien periaatteiden mukaan:

1

Hitas-rajoitusten päättyessä 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra, joka on tontin vuokraushetkellä 10-30 % korkeampi kuin Hitas-tontille määritetty maanvuokra.

Vuokran määrittelyssä huomioidaan samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut Hitas- ja sääntelemättöminen tonttien vuokrausperusteet sekä niiden keskinäiset suhteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

2

Vuokrasopimukseen merkitään Hitas-tontin perusvuosivuokran lisäksi sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra. Hitas-sääntelyn päättyessä tontin vuokra korotetaan vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

Näin ollen tontin 36263/1 sääntelemätön vertailuvuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana rakennusoikeuden yksikköhintana 31 euroa/k-m<sup>2</sup>. Yksikköhinta vastaa pääoma-arvoa (ind. 2006) 622 euroa/k-m<sup>2</sup>. Sääntelemättömän vertailuvuokran määrittelyssä on otettu huomioon arviolausunto rakennusoikeuden yksikköhinnasta. Vertailuvuokra olisi siten noin 10 % Hitas-vuokraa korkeampi.

Hitas-sääntelyn päättyessä suoritettavaa tontin maanvuokran korotusta varten maanvuokrasopimukseen kirjataan sääntelemättömän tontin vertailuvuokra (tontin perusvuosivuokra) edellä esitetyin perustein.

### **Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa 16.6.2021 ja vuokraus olisi voimassa 15.6.2051 saakka (30 vuotta).

Kun kaupunginvaltuusto vahvistaa vuokrausperiaatteet (yksikköhinnan ja vuokra-ajan) tälle tontille, vuokra-aikaa jatketaan siten, että se olisi voimassa 31.12.2080 saakka. Kyse on maanvuokrasopimuksen muuttamisesta.

### **Rekisteröinti**

As Oy Bysantin Helmi Helsinki (Y-tunnus 3190370-4) on merkitty kaupparekisteriin 15.2.2021.

### **Lisäehdot**

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