



Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit

Muistio/MIM

Asuntotontin (AK, 4 050 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen asuntotuotantopalveluille rakennusluvan hakemista varten (Herttoniemi, tontti 43123/6)

Siilikuja 4, A1143-948, HEL 2019-006292

Hakemus Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 27.5.2019 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asuntotuotantopalveluille (Y-tunnus 0201256-6) asuntotontin 43123/5 rakennusluvan hakemista varten 16.6.2019 alkaen. Tontille tullaan toteuttamaan vapaarahoitteisia omistusasunoja Hitas II – ehdoin.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata tontit 43123/4-6 Asuntotuotantotoimistolle asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2016 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Tonttien (AK) asunrakennusoikeudesta enintään noin 50 % tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja vähintään noin 50 % välimuodon asuntotuotantona.
- Mahdollisessa Hitas –tuotannossa noudatetaan Hitas II –ehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan yhdessä po. korttelin muiden toteuttajien kanssa sopimaan korttelin tontteja palvelevan yhteispihatontin toteuttamisesta sekä muista korttelin tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan mm. seuraavia lisäehtoja:
 - o Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.
 - o Hitas –omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Varausaikaa on jatkettu kiinteistölautakunnan päätöksellä 23.2.2017 (95 §) 31.12.2017 saakka ja viimeisimmän kerran tonttipäällikkön päätöksellä 6.4.2018 (14 §) 31.12.2019 saakka.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 10.9.2014 hyväksymän ja 24.10.2014 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12220 mukaan tontti 43123/6 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 050 k-m².

Tontin pinta-ala on 3 444 m² ja osoite on Siilikuja 4. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.11.2015.

Poikkeamispäätös

Kohdetta koskeva poikkeamislupa on parhaillaan vireillä. Poikkeaminen koskee mm. kokonaiskerrosalaa.

Suunnitelmien hyväksyminen ja käytetty rakennusoikeuden määrä

Kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalveluiden päällikön on päätöksellään hyväksyttävä tontin 43123/6 rakentamista koskevat suunnitelmat ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista.

Vuokra-alueella sijaitseva rakennus (kirjasto, nuorisotilat)

Tontilla on voimassa kaupungin sisäinen vuokraus kirjastoa varten. Sitä ei voida päättää ennen kun kirjasto ja nuorisotila on valmis siirtymään Hertsin tiloihin, mikä tapahtuu tämän hetkisten tietojen mukaan syksyllä 2020.

Myöskään rakennusta ei voida purkaa ennen toimintojen siirtymistä.

Kirjaston kautta tulee sähkönsyöttö sairaalaan, happisäiliöt ja niihin liittyvät kompressorit kanavistoineen, pihavalot ja vesiliittymä sekä viilennyksen lämpöjohdot/syöttö (tekniikka).

Jotta rakennuksen purku olisi mahdollista, tulee väistötekniikan suunnittelu aloittaa. Se toteutetaan ilmeisesti katu-urakan yhteydessä.

Hitas-hankinta-arvon hyväksyminen

Asuntopalvelut-yksikön päällikön on hyväksyttävä perustettavan asunto-osakeyhtiön hankinta-arvo ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista.

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, 26.5.2019 päivätyn sitoumuksen (koskee perustettavaa asunto-osakeyhtiötä Asunto Oy Helsingin Siiliä).

Mainittuun sitoumukseen sisältyvät myös Hitas-asuntojen arvontaa, asunto-osakkeen myyntiä Helsingin kaupungille (rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden tilapalvelut-yksikölle) ja hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevat ehdot.

Yhtiöjärjestys

Asunto Oy Helsingin Siilin yhtiöjärjestyksen tulee sisältää Hitas II –ehdot ja kaupungin toimijoiden nimet on kirjoitettava siinä muodossa, kun ne organisaatiouudistuksesta lähtien ovat olleet.

Yhtiöjärjestyksessä ei saa olla muita osakkeita, kun asunto-osakkeita.

Energiatehokkuus

Vuokralaisen kanssa on sovittu, että varauspäätöksestä poiketen sovelletaan nyt voimassa olevaa energiatehokkuusvaatimusta B2018 (E-luvun alittaessa 80 kWh/m²/vuosi).

Vuokralainen on velvollinen hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokrausta esittämään kohdetta koskevan energiatehokkuustodistuksen.

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Autopaikat

Hankkeen rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikkojen sijoittumisesta päätetään myöhemmin. Ne voivat sijaita omalla tontilla, yhteispihatontilla tai hallissa.

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 rakennus, jonka purkamisesta vastaa vuokralainen. Mikäli vuokra-alueella havaitaan rakennusjätettä tai muuta jätettä, vanhoja rakenteita kuten johdot, putket, pylvääät, asfaltti, perustukset tai muut vastaavat vastaa vuokralainen niiden poistamisesta kustannuksellaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa.

Tarkemmin aiempaa käyttöä koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-alueella koskee tonttien 43123/2, 3, 4, 5, 6, 7 ja 8 välillä laadittu ja 2.7.2015 allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus. Tämä sopimus liitetään osaksi myös nyt valmistettavaa tontin 43123/4 vuokrausta. Yhteisjärjestelysopimus on rekisteröity 26.1.2016 (mutta kiinteistörekisteristä ei ilmene, että sopimus koskisi myös tonttia 8).

Lisäksi vuokrasopimukseen sisällytetään aina 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, rasitteenluonteisista ehdoista tai yhteisjärjestelyistä.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 11.10.2017 (374 §) vahvistaa mm. tontille 43123/6 vuokrausperiaatteet (nyk. vuokrausperiaatteet) joiden mukaan kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Hitas-omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.

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

Lyhytaikainen vuokraus tehdään mainittuja periaatteita soveltaen, mutta vuokrausperiaatteita saatetaan tarkistaa pitkäaikaista vuokrausta varten ajan kulumisen vuoksi.

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 19,72)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 19,72)
4 050	33	651	5 346	105 423

$(4\ 050\ \text{k-m}^2 \times 33\ \text{e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,72$

Maanvuokra vuokra-ajalta

Vakiintuneen käytännön mukaan tontin maanvuokra peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta.

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 17 571 euroa (105 423 € : 6)

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esimerkiksi maanrakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Tällöin tontin vuokra on 8 785 euroa / kuukausi (105 423 : 12).

Vuokra-aika

16.6.2019 – 15.6.2020

Lisäehdot

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