



Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit

Muistio/AH

Asuntotontin (AK, 4 592 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Lohenpojalle vapaarahoitteisia hintakontroloituja omistusasuntoja varten (Tapaninkylä, Tapanila, Fallkullan kiila, tontti 39280/6)

Smoltinkuja 2

Hakemus Asunto Oy Helsingin Lohenpoika (Y-tunnus 3145337-9) pyytää 25.8.2020 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille asuntotontin 39280/6 pitkäaikaisesti 1.10.2020 alkaen.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata tontin 39280/1 Asuntotuotantotoimistolle (y-tunnus 0201256-6) välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten 31.12.2018 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Tontille kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta noin puolet tulee toteuttaa asumisoikeusasuntoina ja noin puolet hintakontroloituina omistusasuntoina.
- Varauksensaaja vastaa alueen asemakaavassa osoitettujen tonttikohtaisten ja mahdollisten alueellisten pysäköintiratkaisujen suunnittelusta ja toteuttamisesta. Varauksensaaja on tätä varten velvollinen perustamaan mahdollisesti vaadittavat pysäköintiyhtiöt ja huolehtimaan muista mahdollisista toimista. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston tonttiosaston (nyk. tonttiyksikkö) mahdollisesti antamia ohjeita ja pyydettäessä esittämään pysäköintipaikkojen hallinnoinnin toteuttamista koskevat suunnitelmat tonttiosaston hyväksyttäväksi.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä hintakontroloidun omistusasuntotuotannon osalta liitteenä 6 olevia hintakontroloitujen ja Hitas-tontinvarausten lisäehtoja.
- Sääntelemättömässä ja hintakontroloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².
- Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä olevaa 25.5.2018 päivättyä toimintaohjetta Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

Tonttipäällikkö päätti 6.2.2019 (8 §) jatkaa tontin 39280/1 varausta 31.12.2019 saakka entisin ehdoin.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 13.1.2020 (6 §) vuokrannut tontin 39280/6 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.1.2020 – 31.12.2020.

(A1139-552)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 7.6.2017 hyväksymän ja 28.7.2017 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12380 mukaan tontti 39280/1 kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen.

Tontti 39280/1 on tonttijaossa 25.10.2019 jaettu tonteiksi 39280/2, 3, 5 ja 6. Tontit on merkitty kiinteistörekisteriin 29.1.2020.

Tontin 39280/6 pinta-ala on 2 315 m² ja osoite on Smoltinkuja 2.

Suunnitelmien ja hankinta-arvon hyväksyminen sekä rakennuslupa

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalvelut-yksikön päällikkö on 15.5.2020 (67 §) hyväksynyt tontin rakentamista koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan tontille toteutetaan kaksi asuinkerrostaloa, joista toinen on 2-portainen ja 7-kerroksinen asuinrakennus, toinen 1-portainen ja 5-kerroksinen asuinrakennus, jossa on lisäksi ullakkokerros (yhteensä 62 asuntoa). Sallittu kerrosala on 4 300 k-m² ja käytetty kerrosala on 4 592 k-m², joten kerrosala ylittyy 292 k-m²:llä. Asuntoalasta perheasuntoja on 68 % ja perheasuntojen keskipinta-ala on 78,4 asm². Autopaikkoja hankkeella on 30. Päätös perustuu Hitas-työryhmän puoltavaan lausuntoon 13.12.2019.

Edelleen asuntopalvelut-yksikön päällikkö päätti 21.8.2020 (102 §) hyväksyä Asunto Oy Helsingin Lohenpojan velattomaksi hankinta-arvoksi 14 617 948 euroa (alv. 24 %). Päätös perustuu Hitas-työryhmän puoltavaan lausuntoon 21.8.2020.

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapäällikkö on 7.7.2020 myöntänyt tontille 39280/6 rakennusluvan (lupatunnus 39-1905-20-A). Rakennusluvan mukaan tontille 39280/6 toteutetaan asuinrakennusoikeutta 4 592 k-m² (kaavassa asuntokerrosala 4 300 k-m²). Näin ollen asemakaavan salliman kerrosalan ylitystä tulee 292 k-m². Lisäksi tontille toteutetaan 746 k-m² lisäkerrosalaa 1 eli asukkaiden käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan ja pesutilat, jotka saa asemakaavan mukaan rakentaa kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Tontin maanvuokra määräytyy käytetyn pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden 4 592 k-m² mukaan.

Rakennusluvan mukaan tontille 39280/6 toteutetaan 6- ja 7-kerroksiset asuinkerrostalot, joihin tulee yhteensä 62 asuntoa. Yhteispiha toteutetaan yhdessä tontin 39280/5 kanssa.

Hankkeen autopaikat sijoitetaan viereiselle LPA-tontille 39280/2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Maankäyttöjohtajan myöntämällä poikkeamispäätöksellä (HEL 2020-002506 T 10 04 01) poiketaan tämän hankkeen osalta asemakaavaan merkitystä kerrosluvusta, rakennusaloista, rakennusoikeudesta ja katuun rajautuvien sisäänkäyntien sisäänvedon vähimmäispinta-alasta.

Sitoumus

Tontin varauspäätöksen mukaan vuokralainen on velvollinen toimittamaan asuntojen arvontaa, enimmäismyyntihintaa ja suunnitelmien noudattamista sekä myyntihinnan valvontaa koskevan sitoumuksen viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokrausta.

Vuokralainen on toimittanut kyseisen 7.9.2020 päivätyn ja allekirjoitetun sitoumuksen.

Hintakontrolloituun tuotantoon liittyvät ehdot

Pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen sisällytetään vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön velvollisuus osaltaan huolehtia siitä, että asuntopalvelut-yksikön päällikön 21.8.2020 (102 §) hyväksymää enimmäishintaa noudatetaan.

Mikäli vuokralainen ei noudata mainittua velvoitetta, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa enintään asuntojen lukumäärä x 200 000.

Lisäksi vuokraukseen sisällytetään hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettava asuntojen ostajien valintaa arpomalla koskeva ehto. Asuntojen myynnissä tulee noudattaa Hitas-asuntojen myyntiä koskevia ohjeita ja

menettelyjä (lukuun ottamatta omistuksenrajoituksen valvontaa koskevia ehtoja) sekä asuntopalvelut-yksikön mahdollisesti antamia tarkentavia ohjeita.

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

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

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalveluiden päällikön 15.5.2020 (67 §) hyväksymien suunnitelmien mukaan asuntoalasta toteutetaan perheasuntoina 68 %. Perheasuntojen keskipinta-ala on 78,4 asm².

Energiatehokkuus

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan ennen pitkäaikaisen vuokrauksen tekemistä vuokra-alueelle suunniteltujen rakennusten energiatehokkuustodistukset.

Vuokralainen on toimittanut energiatehokkuustodistukset, joiden mukaan tontille toteutettavien rakennusten e-luku 80 kWh_E/(m²vuosi). Toimitetut energiatodistukset täyttävät varausehdoissa edellytetyt vaatimukset.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Fallkullan alueella on esirakentamisen yhteydessä poistetuissa pintamaissa todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on antanut 18.12.2019 alueen maaperän kunnostustarpeesta lausunnon ID 19-02122.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralaisen tulee sopia kaikista tarvittavista yhteisjärjestely-, rasite- ja rasitteenluonteisista asioista korttelin muiden tonttien sekä tarvittavilta osin myös muiden ympäröivien tonttien ja muiden kiinteistöjen (mukaan lukien kadut ja muut yleiset alueet) kanssa.

Hankkeen toimittaman alustavan rasitelistauksen mukaan korttelin 39280 tontit tulevat laatimaan rasite- ja yhteisjärjestelyjä esimerkiksi yhteispihasta, kulku- ja pelastusteistä sekä pysäköinnistä. Lopulliset rasitesopimukset tullaan lisäämään pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen ennen hankkeen valmistumista.

Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitut sopimukset maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksyttäväksi. Vuokranantaja ei vastaa mainituista sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista tai kustannuksista.

Autopaikat Hankkeen autopaikat 29 kpl sijoitetaan viereiselle LPA-tontille 39280/2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 27.11.2019 (342 §) muun muassa Tapaninkylän korttelin 39280 asuinkerrostalotonttien vuosivuokraksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 29 euroa.

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

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1976)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisvuokra e (ind. 1976)
4 592	29	573,04	5 326,72	105 255,99

$(4\ 592\ \text{k-m}^2 \times 29\ \text{e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,76$

Kiinteä alkuvuosisvuokra (1.1.-31.12) on 105 255,99 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.10.2010 – 31.12.2021 (15 kk) on 131 569,99 euroa (105 255,99: 12 x 15).

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.10.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Lohenpoika (Y-tunnus 3145337-9) on merkitty kaupparekisteriin 11.8.2020.

**Lisäehdot**

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