

## Liite 2

### Muistio/Tiina

**Opiskelija-asuntotarkoituksiin vuokratun tontin maanvuokrasopimuksen päättäminen ja asuntotontin (AK, 3 675 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Vallilan Siluettille rakennusluvan hakemista varten maanrakennustöiden suorittamista varten (Vallila, tontti 22585/23)**

Karstulantie 6, A2122-3, A1122-138, HEL 2020-010010

### Hakemukset

Maanvuokrasopimuksen nro 8026 merkitseminen päättymään

Asunto Oy Helsingin Vallilan Siluetti (entiseltä nimeltään Kiinteistö Oy Karstulantie 6 B) pyytää 18.3.2021 allekirjoitetulla hakemuksella, että tontin 22585/13 (nykyinen tontti 22585/23) määräalaan kohdistuva pitkäaikainen vuokraus (vuokrasopimus nro 8026, laitostunnus 91-22-585-8-L1) merkitään päättymään 15.4.2021, jotta tontti 22585/23 voidaan vuokrata lyhytaikaisesti Asunto Oy Helsingin Vallilan Siluettille 16.4.2021 lukien.

Tontin 22585/23 lyhytaikaista vuokrausta koskeva hakemus

Pohjola Rakennus Oy Suomi pyytää 12.3.2021 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Vallilan Siluettille (Y-tunnus 3105587-2) asuntotontin (AK) 22585/23 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten 16.4.2021 alkaen.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin.

Molemmat hakemukset liitetään Ahjossa asialle.

### Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 8.5.2017, § 520 päätti varata Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (nykyinen Pohjola Rakennus Oy Suomi) varauspäättöksen liitekarttaan 1 merkityn alueen A, joka muodostuu tontista 22585/13 sekä osista tontteja 22585/1 ja 14, ja alueen B, joka muodostuu osasta tonttia 22556/2 ja 22585/1 sekä osista asemakaavan mukaisia katu- ja puistoalueita 22K ja 22P (91-410-2-13) kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten, sekä liitekarttaan merkityn alueen C, joka muodostuu osasta puistoaluetta P101 (91-22-

9903-101), pysäköintilaitoksen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 25 % tulee toteuttaa Hitas-omistusasuntotuotantona ja/tai asumisoikeustuotantona ja enintään noin 75 % sääntelemättömänä asuntotuotantona.
- Sääntelemättömästä asuntotuotannosta vähintään noin 50 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona ja enintään noin 50 % vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.
- Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa sekä Hitas-omistusasuntotuotannossa noin 40 % asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), joiden keskipintaala on vähintään noin 70 h-m<sup>2</sup>.
- Varauksensaajan tulee laatia yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa viitesuunnitelmat ja tavoitteet, joihin kaupunki ja varauksensaaja sitoutuvat. Viitesuunnitelma toimii kaavoituksen ja rakennussuunnittelun pohjana.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen haetun asemakaavamuutoksen tuleamista voimaan, alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä sekä alueella olevien rakennusten purkamista.
- Varauksensaaja vastaa hankkeen toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja vastaa tällöin kustannuksellaan muun ohella kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä.
- Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli hankkeen toteuttamiseksi vaadittava asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi.
- Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita. Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan Sammatintiehen rajautuvan varausalueen (varausalue B) osalta, mikäli tulevassa asemakaavan muutoksessa ei osoiteta toteutettavaksi jäljempänä mainittua yhteispysäköintilaitosta.

- Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien sekä tarvittavilta osin naapurikiinteistöjen kanssa.
- 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/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

- Suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava varausalueen A ja C alla sijaitseva viemäritunneli. Kalliota ei saa louhia tai porata tunnelin läheisyydessä siten, että tunnelille tai siellä oleville toiminnoille aiheutuu haittaa.
- Suunnittelussa on huomioitava varausalueella A sijaitseva väestönsuojan ajoluiska ja väestönsuojan huoltotilat.

## Varausajan jatkaminen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tonttipäällikkö päätti 3.2.2021 ( 5 §) jatkaa tonttien 22585/23, 24 ja 25 varausaikaa 31.12.2021 saakka.

Lisäksi po. päätöksessä tarkennetaan, että tontille 22585/23 tulee toteuttaa vaaparahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin päätöksen liitteen 2 mukaisesti.

## Asemakaava- ja tonttitiedot

Vallilan pohjoisosan asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12508 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.9.2019 ja se on tullut voimaan 14.8.2019.

Kaavaratkaisun myötä alueen kaavoitettu kerrosala (rakennusoikeus) kasvaa 19 900 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennusten rakennusoikeus kasvaa 15 850 k-m<sup>2</sup> ja urheilurakennusten 2 900 k-m<sup>2</sup>. Toteutunutta kerrosalaa poistuu 3 120 k-m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisu mahdollistaa muun muassa uusien asuinkerrostalojen ja yleisen pysäköintilaitoksen rakentamisen. Asukasmäärän lisäys on noin 480 henkeä.

Asemakaavan muutoksen nro 12508 mukainen ohjeellinen kaavatontti 22585/19 on 16.12.2019 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13417 jaettu tonteiksi 22585/22 ja 23.

Nyt tehtävä lyhytaikainen vuokraus kohdistuu tonttiin 22585/23. Po. tontin pinta-ala on 1 575 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 3 675 k-m<sup>2</sup> ja osoite Karstulantie 6. Tontti on rekisteröity kiinteistörekisteriin 6.11.2020.

Kaavamääräysten mukaan autopaikkojen määrä on vähintään 1 ap/135 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle.

Tontilla sijaitsee yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä kal-liota ei saa porata tai louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.

Olemassa olevien maanalaisten tilojen läheisyydessä olevilla alueilla puretta-essa, louhittaessa tai rakennettaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, että ei aiheuteta haittaa olemassa oleville tiloille tai rakenteille.

Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa alentaa rakentamisen aikana tai sen jälkeen. Pohjaveden virtausta ei saa estää tai heikentää.

Mainituista asioista otetaan ehdot maanvuokrasopimukseen.

### **Päätettävä maanvuokrasopimus**

Tontin 22585/13 (nyk. tontti 22585/23) määräalaan kohdistuu maanvuokrasopi-mus nro 8026. Vuokralainen on Kiinteistö Oy Karstulantie 6 B (nykyinen nimi Asunto Oy Helsingin Vallilan Siluetti). 31.12.2025 päättyvä maanvuokrasopimus nro 8026 merkitään päätymään ennenaikaisesti 15.4.2021, jotta AK-tontti 22585/23 voidaan vuokrata lyhytaikaisesti ja myöhemmin pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Vallilan Siluettile asuntototarkoituksiin.

### **Suunnitelmien hyväksyminen ja käytetty rakennusoikeuden määrä**

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalveluiden päällikön tu-lee hyväksyä tontin rakentamista koskevat suunnitelmat.

Vuokraa peritään lyhytaikaisessa vuokrauksessa asemakaavan salliman kerros-alan mukaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että hankkeen suunnitelmat on käsitelty alueryh-mässä ja alueryhmä on antanut puoltavan lausuntonsa hankkeen suunnitelmista 4.11.2020. Tämän jälkeen hankkeen suunnitelmat on käsitelty Hitas-alue työryh-mässä 17.3.2021.

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

Asuntopalvelut-yksikön päällikön tulee hyväksyä yhtiön hankinta-arvo.

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

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

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

Rakennuttaja on toimittanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun tontit-yksikölle mainitun sitoumuksen. Sitoumus on päivätty ja allekirjoitettu 12.3.2021.

## **Yhtiöjärjestyksen hyväksyminen**

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen tulee sisältää Hitas I – ehdot. Yhtiöjärjestykseen on sisällytetty Hitas I –ehdot.

## **Energiatehokkuus**

Vuokralainen ei vielä ole toimittanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle alueelle rakennettavaa rakennusta koskevaa energiatodistusta. Todistus on toimitettava pitkäaikaisen vuokrauksen hakemisen yhteydessä.

## **Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala**

Hitas-omistusasuntotuotannossa noin 40 % asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), joiden keskipinta-ala on vähintään noin 70 h-m<sup>2</sup>.

## **Maaperä**

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

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1.

## **Autopaikkojen järjestäminen**

Vallilan pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12508 mukaan AK-korttelialueella autopaikkojen määrä on vähintään 135 ap/k-m<sup>2</sup>. AK-korttelialueella autopaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle. Kaavan mukaan Vallilanpuiston alapuolelle toteutetaan maanalainen pysäköintitila (yleinen pysäköintilaitos) enintään 170 autolle.

Kaupunki vuokraa Kiinteistö Oy Vallilan Pysäköinnille (tuleva Vallilan Puiston Parkki Oy) Vallilanpuistosta maanalaisen määrälän mainittua pysäköintilaitosta varten. Pysäköintiyhtiö toimii omakustannusperiaatteella.

Tontin 22585/23 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat (26 kpl) osoitetaan mainitusta Vallilanpuiston alapuolelle toteuttavasta maanalaisesta pysäköintilaitoksesta. Vuokralainen on velvollinen sopimaan mainittujen velvoiteautopaikkojen osoittamisesta po. pysäköintilaitoksesta myöhemmin erikseen tehtävällä yhteisjärjestelysopimuksella. Yksi pysäköintilaitoksesta osoitettavasta 26 autopaikasta tulee olla liikuntaesteisen autopaikka.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei mainittujen velvoiteautopaikkojen osoittaminen yhteisjärjestelysopimuksessa vielä oikeuta pysäköimään tai käyttämään mainittuja velvoiteautopaikkoja. Pysäköintilaitoksessa sijaitsevien velvoiteautopaikkojen käyttö perustuu aina pysäköintiyhtiön, sen osakkeenomistajan tai näiden lukuun toimivan kanssa erikseen tehtäviin sopimuksiin.

Vuokralaisella tai sen osakkeenomistajalla tai vuokra-alueella asuvalla asukkaalla tulee kuitenkin olla aina ensisijainen oikeus saada vapaana olevia po. velvoiteautopaikkoja pysyvästi käyttöönsä vuokraamalla tai ostamalla/lunastamalla pysäköintiyhtiön osakkeita tai muutoin sopimalla velvoiteautopaikan käytöstä pysäköintiyhtiön tai po. yhtiön osakkeenomistajien kanssa.

Tarkemmin ehdosta päätöksen liitteessä 1.

## **Johdot**

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia ja käytöstä poistettuja kunnallisteknisiä johtoja ja viemäreitä. Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin kustannuksellaan selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupunkimittaushuoneistusta.

Tarkemmin johtoja ja johtosiirtoja koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1.

## **Rasiteasiat**

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset.

Tonttien 22585/22 ja 23 välinen yhteisjärjestelysopimusluonnos on toimitettu tontti-yksikköön, mutta sitä ei vielä ole kommentoitu ja hyväksytty.

Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitun sopimuksen/sopimukset maanomaisuuden kehittäminen ja tontti-palvelun hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja tarvittaessa muihin luovutusasiakirjoihin.

Vuokranantaja ei vastaa mainituista sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista, eikä kustannuksista.

Tarkemmin rasitteita koskevista ehdoista päätöksen liitteessä 1.

### Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto on 26.8.2020 (182 §) vahvistanut asuinkerrostalotonttien (AK) 22585/19 ja 21 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka seuraavasti:

-vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 45 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.

### Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin 22585/23 vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 1994)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisvuokra e (ind. 1994)
3 675	45	897,30	6 615,00	131 903,10

$(3\,675\text{ k-m}^2 \times 45\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,94$

### Maanvuokra vuokra-ajalta

Vakiintuneen käytännön mukaan tontin maanvuokraa peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta. Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta (16.4.2021 – 15.4.2022) 21 983,85 euroa (131 903,10 euroa / 12 kk x 2 kk).

Koska vuokralaiselle annetaan oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esim. maarakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta. Tällöin tontin vuokra on 10 991,93 euroa/kk (131 903,10 euroa / 12 kk).

### **Lisäehdot**

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

Lisäksi vuokralainen on velvollinen tekemään hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämät em. yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset.

### **Rekisteröinti**

Asunto Oy Helsingin Vallilan Siluetti (Y-tunnus 3105587-2) on merkitty kaupparekisteriin 31.5.2020.