

Liite 2 Muistio / Tiina**Asuntotontin (AK, 2 100 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Vallilan Jemmalle (Vallila, tontti 22585/26)**

Sammatintie 9

Hakemus

Asunto Oy Helsingin Vallilan Jemma pyytää 29.1.2021 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille pitkäaikaisesti asuinkerrostalotontin (AK) 22585/26 asuntotarkoituksiin 1.3.2021 lukien. Myöhemmin on sovittu, että vuokra-aika merkitään alkamaan 1.4.2021.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 8.5.2017, § 520 päätti varata Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (nykyinen Pohjola Rakennus Oy Suomi) varauspäätöksen 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-m².
- 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 tulevista 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/m²/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 13.12.2019 (95§) jatkaa varausaikaa 31.12.2020 saakka. Lisäksi varausalueita täsmennettiin seuraavasti:

- Pohjola Rakennus Oy Suomen varauksia koskevat varausalueet tarkennetaan koskemaan voimassaolevan asemakaavan 12508 kaavatontteja 22585/19 ja 21 sekä noin 5 527 m²:n suuruista määräalaa puistoalueesta 22P101 (91-22-9903-101) maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamista varten.

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-m². Asuinrakennusten rakennusoikeus kasvaa 15 850 k-m² ja urheilurakennusten 2 900 k-m². Toteutunutta kerrosalaa poistuu 3 120 k-m². Kaavaratkaisu mahdollistaa muun muassa uusien asuinkerrostalojen ja yleisen pysäköintilaitoksen rakentamisen. Asukasmäärän lisäys on noin 480 henkeä.

Asemakaavan muutoksen mukainen ohjeellinen kaavatontti 22585/21 on 16.12.2019 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13417 jaettu tonteiksi 22585/24, 25 ja 26. Nyt tehtävä pitkäaikainen vuokraus kohdistuu tonttiin 22585/26. Tontti on rekisteröity kiinteistörekisteriin 8.10.2020. Tontin pinta-ala on 873 m², rakennusoikeus 2 100 k-m² ja osoite Sammatintie 9. Asemakaavamääräysten mukaan tontille saa rakennusten pohjakerrokseen rakentaa liike- ja toimitiloja kerrosalan lisäksi.

Kaavamääräysten mukaan autopaikkojen määrä on vähintään 1 ap/135 k-m². Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle.

Tontin itäreunassa sijaitsee maanalaista johtoa varten varattu alueen osa (johtokuja), johon kaavaselostuksen mukaan on tarkoitus sijoittaa vesihuollon johdot.

Tontille rakennettavan rakennuksen yhteyteen tulee rakentaa verkonhaltijan ohjeen mukainen muuntamotila.

Tontilla sijaitsee sijainniltaan likimääräinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa. Vuokralaisen tulee kustannuksellaan rakentaa po. yleistä jalankulkua ja pyöräilyä varten varattu alueen osa, huolehtia sen kunnossa- ja puhtaanapidosta (talvikunnossapito mukaan lukien), korjaamisesta ja uudistamisesta. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan po. alueen osan asemakaavan mukaisen käytön.

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

Tontille on rakennettava luonnonkivinen tukimuuri.

Mainituista asioista otetaan ehdot maanvuokrasopimukseen.

Lyhytaikainen vuokraus

Tontit-yksikön päällikkö on päätöksellään 17.11.2020 (318 §) vuokrannut tontin 22585/26 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten ajaksi 1.12.2020-30.11.2021 (A1122-139). Lyhytaikainen vuokraus merkitään päättyneeseen, kun tonttia 22585/26 pitkäaikainen vuokraus alkaa.

Piirustusten tutkiminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 29.1.2021 hyväksyä tontin 22585/26 rakennuslupapiirustusten tutkimisen. Piirustusten mukaan tontille rakennetaan seitsemänkerroksinen asuintalo, jonka kerrosala on 2 097 k-m². Asemakaavan sallima 2 100 k-m² rakennusoikeus ei ylity.

Suunnitelmat

Tontille rakennetaan VII-kerroksinen betonielementtirunkoinen asuinkerrostalo, jossa on kellari ja ullakko. Asuntoja rakennetaan 40 kpl. Huoneistojen keskipinta-ala on 42,5 m². Tontin pysäköintipaikat sijoitetaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen, joka sijoittuu Karstulantien ja Kangasalantien risteykseen. Pysäköintilaitokseen on esteetön kulku. As Oy Vallilan Jemma on osa Vallilan tiivistysrakentamista.

Hankkeen rakennuttajana on Pohjola Rakennus Oy Suomi. Pääsuunnittelija on Risto Huttunen Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy:sta. Tontilla 22585/26 on tarkoitus aloittaa rakentaminen arviolta maaliskussa 2021.

Rakennuslupa

Tontille 22585/26 on myönnetty rakennuslupa 19.1.2021 (43 §). Lupatunnus LP-091-2020-00951.

Energiatehokkuus

Toimitetun energiatodistuksen mukaan tontille toteutettava rakennus täyttää va-
rausehtojen mukaisen energiatehokkuusvaatimuksen.

Vuokralainen on esittänyt maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle
vuokra-alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan 4.6.2020 päivätyn energia-
todistuksen, jonka mukaan vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen energia-
tehokkuusluokka on B₂₀₁₈ (E-luku on 84 kWh_E/(m²vuosi).

Perheasuntovaatimus

Vaparaahoitteisessa vuokra-asuntotuontannossa ei noudateta perheasuntovaa-
timusta.

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Maaperätiedot

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 mu-
kaan AK-korttelialueella autopaikkojen määrä on vähintään 135 ap/k-m². AK-kort-
telialueella autopaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle. Kaavan mukaan Vallilanpuis-
ton alapuolelle toteutetaan maanalainen pysäköintitila (yleinen pysäköintilaitos)
enintään 170 autolle.

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

Tontin 22585/26 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat
(16 kpl) osoitetaan mainitusta Vallilanpuiston alapuolelle toteuttavasta maanalai-
sesta pysäköintilaitoksesta. Vuokralainen on velvollinen sopimaan mainittujen
velvoiteautopaikkojen osoittamisesta po. pysäköintilaitoksesta myöhemmin erik-
seen tehtävällä yhteisjärjestelysopimuksella. Edellä mainitusta 16 paikasta kaksi
(2) voidaan korvata osoittamalla oikeus tonttien 22585/22-26 yhteiskäyttöauto-
paikkoihin. Yksi pysäköintilaitoksesta osoitettavasta 14 autopaikasta tulee olla lii-
kuntaesteisen 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 kaupunkimittauspalvelulta.

Tarkemmin johtoja ja johtosiirtoja koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

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. Hakemuksen yhteydessä on toimitettu luonnos yhteisjärjestelysopimukseksi. Yhteisjärjestelysopimusta ei vielä tässä vaiheessa ole kommentoitu ja hyväksytty.

Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitun sopimuksen/sopimukset maanomaisuuden kehittäminen ja tontit-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 sääntelämättömänä vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 56 euroa

-asuntotonteille (AK) toteuttavien liike- ja toimitilojen rakennusoikeuden osalta vähintään 25 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

Tontista perittävä vuokra vastaa markkinavuokraa, joka edellä mainituilla perusteilla määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ²	e/k-m ² (ind.1980)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind.1980)
2 100	56	1 108,80	4 704	93 139,20

$(2\ 100\ \text{k-m}^2 \times 56\ \text{e/k-m}^2 \times 4\ \%) \times 19,80$

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12.) on 93 139,20 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.4.-31.12.2021 (9 kk) 69 854,40 euroa $(93\ 139,20 : 12 \times 9)$.

Vakiintuneen käytännön mukaan maanvuokraa peritään vähintään asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden mukaan, ja jos se ylitetään, niin toteutetun rakennusoikeuden mukaan.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.3.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Vallilan Jemma (Y-tunnus 3105593-6) on merkitty kaupparekisteriin 31.5.2020.



Lisäehdot

Edellä mainituista asioista on otettu lisäehtoja maanvuokrasopimukseen. Muutoin ehdot ovat varauspäätöksestä ja asemakaavasta ilmeneviä, rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.