

## Liite 2

### Muistio/Tiina

#### **Asuntotontin (AK, 2 100 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Vallilan Fikalle rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten**

Sammatintie 13, (A1122-140), HEL 2020-010013

### Hakemus

Pohjola Rakennus Oy Suomi pyytää 23.4.2021 toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Vallilan Fikalle asuntotontin 22585/24 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten 16.5.2021 alkaen.

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-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 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 kaikkien 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 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 m<sup>2</sup>:n suuruista määrää alaa puistoalueesta 22P101 (91-22-9903-101) maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamista varten.

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

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Vallilan pohjoisosan asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12508 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.6.2019 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 mukainen ohjeellinen kaavatontti 22585/21 on 16.12.2019 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13417 jaettu tonteiksi 22585/24, 25 ja 26. Nyt tehtävä lyhytaikainen vuokraus kohdistuu tonttiin 22585/25. Tontti on rekisteröity kiinteistörekisteriin 6.11.2020. Tontin pinta-ala on 926 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 2 100 k-m<sup>2</sup> ja osoite Sammatintie 13. Asemakaavamääräysten mukaan tontille saa rakennusten pohjakerrokseen rakentaa liike- ja toimitiloja kerrosalan lisäksi.

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

Tontin länsireunassa sijaitsee yleiselle jalankululle varattu porrasyhteys (kaavamerkintä "po"). Vuokralaisen tulee kustannuksellaan suunnitella ja toteuttaa po.

yleiselle jalankululle varattu porrasyhteys sekä korvauksetta sallia sen käyttö asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan porrasyhteyden kunnossapidosta (talvikunnossapito mukaan lukien), huollosta, uudistamisesta ja perusparantamisesta.

Lisäksi vuokra-alueen länsireunassa sijaitsee tulvareitti (kaavamerkintä ”tu”), jonka alueelle ei saa tehdä veden virtausta estävää rakenteellista estettä. Kaa-vaselostuksen mukaan tulvareitti on osoitettu siltä varalta, jotta myöhemmässä katusuunnitteluvaiheessa on mahdollista tarkastella hulevesien johtamista puiston suuntaan. Mikäli tälle ei ilmene tarvetta, ei yhteyttäkään ole välttämätöntä suunnitella tulvareitiksi. Vuokralainen on velvollinen selvittämään po. tarpeen.

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.

#### Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Asuntotontit-tiimin päällikkö ei ole vielä hyväksynyt vuokra-aluetta koskevia suunnitelmia.

Hankkeen suunnitelmat on käsitelty alueryhmässä ja alueryhmä on antanut puoltavan lausuntonsa hankkeen suunnitelmista 26.4.2021.

#### Maaperä

Vuokra-alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus, jonka perusteella ympäristöviranomainen on antanut lausunnon (ID 20-01222, 17.12.2021). Ympäristöpalveluiden ympäristöseuranta- ja -valvontayksikkö toteaa lausunnossaan, että tontin tutkimattomilta jätteellisiltä alueilta on tutkitaan haitta-ainepitoisuuksia siten, että pilaantuneet ja kynnysarvot ylittävät kaivumaat voidaan luotettavasti ohjata haitta-ainepitoisuuksien mukaisesti vastaanottopaikkoihin, joilla on lupa ottaa vastaan ko. tavalla pilaantuneita maita.

Vuokralaisen tulee esittää tarvittavia tutkimuksia varten vuokranantajalle suunnitelma vuokra-alueen maarakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1.

#### Energiatehokkuus

Kaupunginhallituksen 8.5.2017 ( 520 §) mukaan ”Kerrostalo tuotannossa 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.”

Vuokralainen ei vielä ole toimittanut maaomaisuuden kehittämisen ja tontit-palvelulle alueelle rakennettavaa rakennusta koskevaa energiatodistusta.

#### Suunnitelmat

Hakemuksen mukaan tontille toteutetaan yhteensä 40 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa ilman Hitas-ehtoja.

#### Perheasuntovaatimus

Vapaarahoitteisessa vuokra-asuntotuotannossa ei noudateta perheasuntovaatimusta.

#### 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 Vallilan Puiston Parkki Oy:lle Vallilanpuistosta maanalaisen määrääjän mainittua pysäköintilaitosta varten. Pysäköintiyhtiö toimii omakustannuseräillä.

Tontin 22585/24 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat (16 kpl) osoitetaan mainitusta Vallilanpuiston alapuolelle toteuttavasta maanalaisesta pysäköintilaitoksesta. Vuokralainen on velvollinen sopimaan mainittujen velvoiteautopaikkojen osoittamisesta po. pysäköintilaitoksesta myöhemmin erikseen tehtävällä yhteisjärjestelysopimuksella. Edellä mainitusta 16 paikasta kaksi (2) voidaan korvata osoittamalla oikeus tonttien 22585/22-26 yhteiskäyttöautopaikkoihin. Yksi pysäköintilaitoksesta osoitettavasta 14 autopaikasta tulee olla liikuntaesteisen autopaikka, joka on jaettu tontin 22585/25 kanssa.

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 luokun 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.

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 sääntelemättömänä 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

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 1999)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1999)
2 100	56	1 119,44	4 704,00	94 032,96

$(2\ 100\ \text{k-m}^2 \times 56\ \text{e/k-m}^2 \times 4\ \%) \times 19,99$

#### Maanvuokra vuokra-ajalta

Vakiintuneen käytännön mukaan tontin maanvuokraa peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta. Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta (16.5.2021 – 15.5.2022) 15 672,16 euroa (94 032,96 euroa / 12 kk x 2 kk).

Koska vuokralaiselle annetaan oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esim. maarakennustöiden suorittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta. Tällöin tontin vuokra on 7 836,08 euroa/kk (94 032,96 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

Kiinteistö Oy Sammatintie A (Y-tunnus 3105589-9) on merkitty kaupparekisteriin 31.5.2020. Toiminimen muutos Asunto Oy Helsingin Vallilan Fikaksi on merkitty kaupparekisteriin 4.2.2021.