

Muistio/EL**Asuntotontin (AK, 9 125 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Joutsenpuistolle vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja varten (Tapaninkylä, Tapanila, Fallkullan kiila, tontti 39284/1)**

Smoltinkulku 1, A1139-575, HEL 2019-012571

Hakemus Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 26.10.2022 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Joutsenpuistolle (Y-tunnus 3189366-5) asuinkerrostalotontin 39284/1 vapaarahoitteisten hintakontrolloitujen omistusasuntojen toteuttamista varten 1.12.2022 alkaen.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata tontin 39284/1 Asuntotuotantotoimistolle (y-tunnus 0201256-6) vapaarahoitteisten hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- 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.
- 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.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

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

- Sääntelemättömässä ja hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä olevaa 25.5.2018 päivättyä toimintaohjetta Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauspäätöksen liitteenä olevia hintakontrolloitujen ja Hitas-tontinvarausten lisäehtoja.

Tonttipäällikkö päätti 6.2.2019 (8 §) jatkaa tontin varausaikaa entisin ehdoin 31.12.2019 saakka.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 07.01.2020 § 3 vuokrannut tontin 39284/1 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.1.2020-31.12.2020.

(LY A1139-553)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 7.6.2017 hyväksymän ja 28.7.2017 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12380 mukaan tontti 39284/1 kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen.

Tontin pinta-ala on 4 664 m² ja sen osoite on Jokipoikasenkaari 4. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 8 300 k-m² ja se on jaettu rakennusaloittain 5 800 + 2 500 k-m². Rakennusten kerrosluku on määriteltä rakennusaloittain siten, että pienemmällä rakennusalalla kerrosluku on IV ja puistoon rajautuvalla rakennusalalla V. Tontin keskelle on leikki- ja oleskelualueeksi osoitettu ohjeellinen alueen osa.

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.2.2019.

Suunnitelmien ja enimmäismyyntihinnan hyväksyminen sekä sitoumus

Kaupunkiympärisön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalveluiden päällikkö on päätöksellään 17.06.2022 (63 §) hyväksynyt tontilla 39284/1 sijaitsevan Asunto Oy Helsingin Joutsenpuiston suunnitelmat.

Rakennusluvan (2.6.2021, 116 §) mukaan asuinkerrosalaa rakennetaan 9 125 k-m².

Asuntopalvelut-yksikön päällikkö on 17.06.2022 (63 §) hyväksynyt hankkeen velattomaksi hankinta-arvoksi 34 339 795 euroa eli 4507 euroa/asm² (alv 24 %).

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

Kyseinen, 23.1.2023 päivätty ja allekirjoitettu sitoumus on toimitettu.

Hintakontrolloituun tuotantoon liittyvät ehdot

Pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen sisällytetään vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön velvollisuus osaltaan huolehtia siitä, että asuntopalvelut-yksikön päällikön 17.06.2022 (63 §) 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.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Lainvoimaisen rakennusluvan (2.6.2021, 116 §) toteutettava rakennusoikeus on yht. 9 125 k-m². Asemakaavan mukainen kerrosala (8 300 k-m²) ylittyy. Maanvuokraa peritään 9 125 kerroseliömetrin perusteella.

Energiatehokkuus

Toimitettujen energiatodistusten mukaan tonteille toteutettavat rakennukset täyttävät varausehtojen mukaisen energiatehokkuusvaatimuksen.

Perheasuntovaatimus

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

Hakemuksen mukaan perheasuntojen osuus toteutettavasta huoneistoalasta on 71,06 % ja niiden keskipinta-ala on 84,60 70 h-m², joten perheasuntovaatimus täyttyy.

Autopaikat

Hankkeen asemakaavanmukaiset autopaikat sijoitetaan tontille 39282/1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja on 59 kpl ja ne toteutetaan kaavan salliman nimeämättömyysperiaatteen mukaan.

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 kynnsarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on antanut 18.12.2019 alueen maaperän kunnostustarpeesta lausunnon ID 19-02122.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Aiempi käyttö

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa edellyttäen, että asiasta on sovittu ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muutoin vuokralainen vastaa kaikista mainituista kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Tontin autopaikkajärjestelyt edellyttävät yhteisjärjestelysopimusta. Yhteisjärjestely koskee tontille 39282/1 toteutettavaan useamman kiinteistön autopaikat sisältävän pysäköintilaitoksen hallinta-, huolto- ja

kunnossapitojärjestelyjä. Tämä yhteisjärjestelysopimus tullaan liittämään osaksi tontin pitkäaikaista maanvuokrasopimusta.

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.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 27.11.2019 (Asia/5) muun muassa Tapaninkylän Tapanilassa sijaitsevan asuinkerrostalotontin 39284/1 vuosivuokraksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 29 euroa. Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Hinnat sidotaan elinkustannusindeksiin ja tarkistetaan vuosittain. Indeksien muutoksesta huomioidaan kuitenkin vain sen nousu.

Vuokra-ajan alkamisesta päätetään erikseen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2080. 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 ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2211)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 2211)
9 125	29	641,19	10 585,00	234 034,35

$(9\ 125\ \text{k-m}^2 \times 29\ \text{e/k-m}^2 \times 4\%) \times 22,11$

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on 234 034,35 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.12.2022-31.12.2023 (13 kk) on 253 537,21 euroa (234 034,35 : 12 x 13).

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.12.2022 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Joutsenpuisto (Y-tunnus 3189366-5) on merkitty kaupparekisteriin 22.2.2021.

Lisäehdot

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