

Liite 2, perustelumuistio

## Asuntotontin (AK, 7 000 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen Hoas:lle rakennusluvan hakemista varten (Vartiokylä, Itäkeskus, tontti 45052/4)

Gotlanninkatu 3, A2145-19, HEL 2023-014227

### Hakemus

Hoas pyytää 11/2023 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (Y-tunnus 0116514-9) asuinkerrostalojen korttelialueen tontin 45052/4 rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten 16.11.2023 alkaen.

Koska Hoas on jo hallinnut suurinta osaa tontin 45052/4 alueesta (tontti 45052/2) pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella 1.2.1976 lähtien, asuntotontit-tiimin tiimipäällikkö antoi Hoas:lle 21.11.2023 kirjallisen suostumuksen hakea rakennuslupaa. Tämä ei kuitenkaan rakennusvalvonnalle riittänyt.

Hoas:n kanssa käydyn kirjeenvaihdon mukaisesti tontti 45052/4 vuokrataan lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.9.2024 alkaen.

Tontille toteutetaan valtion korkotukemia opiskelija-asuntoja.

### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 2.5.2022 (331 §) varata mm. tontin 45052/4 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2024 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- varausalueelle tulee toteuttaa valtion tukemia (pitkä korkotuki) opiskelijoille sunnattuja vuokra-asuntoja
- varausalueen kaavatonttiin 45052/4 kohdistuu Hoas:n 31.12.2040 asti voimassa oleva maanvuokrasopimus nro 9970. Kaavatontin 45052/4 toteuttaminen edellyttää ko. maanvuokrasopimuksen ennaikaista päättämistä
- lisäksi kaavatontti 45052/4 muodostuu osasta vanhan kaavan mukaista LPA-tonttia 45052/1, johon kohdistuu tällä hetkellä 3 voimassa olevaa asuntotonttien pysäköintiin liittyvää maanvuokrasopimusta (Helsingin kaupungin asunnot Oy sopimus nro 20834, HOAS sopimus nro 20835 ja As Oy Asiakkaankatu 7 sopimus nro 20833). Hekan sopimus kohdistuu osin muodostettavan kaavatontin 34052/4 alueeseen.
- Vanhan kaavan mukaiseen tonttiin (LPA) 45052/1 kohdistuva HOAS:n voimassa oleva maanvuokrasopimus 20835 tulee päättää ennaikaisesti,

sillä opiskelija-asunnoille ei uuden kaavan 12599 mukaan tarvita autopaikkoja lukuun ottamatta tonttia 45044/1, jonne on toteutettava väh. 2 paikkaa liikuntaesteisten käyttöön ja satunnaiseen tontilla pysäköintiin. Samalla vanhan kaavan mukaiseen LPA-tonttiin 45052/1 kohdistuvat tontteja 45053/1 ja 3 palvelevat Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja As Oy Asiakkaankatu 7 asuntojen pysäköintiin liittyvät maanvuokrasopimukset 20833 ja 28034 tullee järjestää uudelleen siten, että ne kohdistuvat jatkossa kunkin tontin kaavan mukaista tarvetta vastaavasti uuden kaavan mukaiseen LPA-tonttiin 45052/5.

Muodostajakiinteistön (LPA) 45052/1 vapauttamisesta ja tontilla sijaitsevien maanvuokrasopimusten 28033 ja 28034 muuttamisesta ja uudelleen järjestelyistä sekä HOAS:in maanvuokrasopimusten päättämisestä tulee sopia vuokrasopimusten haltijoiden kanssa hyvissä ajoin ennen suunniteltujen kaavatonttien 45052/4 ja 45055/1 rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä olevan pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten laadintaa.

- Kaavatonttien 45052/4 ja 45055/1 alueella sijaitsee Elisan ja Suomen Turvallisuusverkon puhelinkaapeleita sekä vähäisessä määrin Helen Sähköverkon keskijännitekaapeleita ja Auris Kaasunjakelun kaasuverkkoa. Kyseiset johdot tullaan korvaamaan uusilla yleiselle alueelle sijoitettavilla johdoilla. Kaava-alueen länsipään uusia tontteja varten rakennetaan uudet vesi- ja jätevesiviemärijohdot Gotlanninkatuun Asujanpolun ja Asiakkaankadun väliselle osuudelle.
- Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia, joissa alueen maaperässä on havaittu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia sekä vähäisiä määriä jätettä. Tarkemmat tiedot tutkimuksista on esitetty raportissa ”Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Gotlanninkatu 1, Vahanan Environment Oy, 8.11.2019”, joka on toimitettu varauksensaajalle.

Mikäli alueelta löytyy muuta pilaantuneeseen maaperään viittaavaa, tulee asiasta ilmoittaa välittömästi Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun rakentamiskelpoisuustiimille.

Osa nyt varattavan alueen muodostajakiinteistö 45052/2 on vuokrattuna varauksen saajalle. Kyseisen alueen osalta varauksen saaja vastaa maaperän mahdollisesta pilaantumisesta ja sen puhdistamisesta. Mikäli muulla varausalueella todetaan alemman ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, vastaa kaupunki näiden osalta pilaantuneen maaperän puhdistamisesta.

- Varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin

ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään A2018-energiatohokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on yhtä suuri tai pienempi kuin 75kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi).

- Tonttien rakentaminen edellyttää yhteisjärjestelysopimuksen laatimista kaavatonttien 45052/4 ja 45055/1 välillä. Yhteisjärjestelysopimuksessa tulee sopia tonttien rakentamisen ja käytön kannalta välttämättömistä asioista, kuten esimerkiksi kaavan edellyttämien yhteisalueista, Asujanpolun ylittävän ja rakennukset yhdistävän u1-kaavamerkinnällä varustetun rakennusosan käytöstä, leikkipihan toteuttamisesta, yleisen jalankulun kunnossa- ja puhtaanapidosta ja rakentamisesta, sekä pelastusteistä ja näihin liittyvistä kustannuksista sekä ylläpidosta.
- Gotlanninkadun katusuunnittelu on aikataulutettu vuodelle 2022 ja itse kadun rakentaminen vuodelle 2023. Tässä yhteydessä kadulle tullaan siirtämään tontin johdot ja rakennetaan HSY:n vesi- ja viemäri ennen talonrakentamista. Puisto ja pp-väylä on suunniteltu rakennettavaksi vasta tontin rakentamisen jälkeen ja sen suunnittelu on tarkoitus käynnistää vuonna 2024. Em. aikatauluja tullaan kuitenkin tarkentamaan hankkeiden edetessä.

Gotlanninkatu 1-3, eli nyt varattavien kaavatonttien rakentaminen tulee käynnistää edellä mainittujen kunnallisteknisten hankkeiden edellyttämässä aikataulussa siten, että rakentaminen alueella alkaa viimeistään vuoden 2024 alussa.

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 27.5.2020 hyväksymän ja 22.7.2020 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12599 mukaan tontti 45052/4 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 7 000 k-m<sup>2</sup>.

Tontin pinta-ala on 5 427 m<sup>2</sup> ja osoite on Gotlanninkatu 3. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 29.10.2022.

### Poikkeamispäätös

Maankäyttöjohtajan 28.5.2024 (58 §) myöntämän poikkeamispäätöksen mukaan mm.

- rakentaminen ulotetaan tonttiin 45055/1 kaavallisesti liittyvän katualueen yläpuolisen ulokkeen alueelle
- ulokkeen alle jäävän tilan korkeus ei kauttaaltaan täytä kaavan vähimmäiskorkeutta 3,5 m

- rakennusoikeuden määrä 7000 kerrosneliometriä ylitetään 450 kerrosneliometrillä

## **Erityisistä varausehdoista**

### **Nykyinen Hason maanvuokrasopimus ja sen päättäminen**

Tonttiin 45052/4 kohdistuu Hoas:n 31.12.2040 asti voimassa oleva maanvuokrasopimus nro 9970 (45052/2). Kaavatontin 45052/4 toteuttaminen edellyttää ko. maanvuokrasopimuksen ennen aikaista päättämistä. Varausehdoista poiketen mainittu sopimus päätetään samassa yhteydessä kun tehdään pitkäaikainen vuokraus tontista 45052/4. Tämä tehdään silloin, kun rakennuslupa on saatu.

### **Hekan vuokraus LPA-tontin alueeseen**

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n määrälavuokrausta LPA-tontin 45052/1 alueeseen (sopimusnro 20834) on muutettu 5.12.2023 allekirjoitetulla sopimusmuutoksella mm. siten, että vuokra-alueesta on poistettu se alueen osa, joka kohdistui tontin 45052/4 alueeseen, joten asia on kunnossa.

### **Hason vuokraus LPA-tontin alueeseen**

Varausehtojen mukaan vanhan kaavan mukaiseen tonttiin (LPA) 45052/1 kohdistuva HOAS:n voimassa oleva maanvuokrasopimus 20835 tulee päättää ennen aikaisesti, sillä opiskelija-asunnoille ei uuden kaavan 12599 mukaan tarvita autopaikkoja.

HOAS on kuitenkin ilmoittanut haluavansa pitää autopaikat, joita on heiltä saadun selvityksen mukaan alueella 11.

Mikäli Hekan paikat (joista on jo em. vuokrasopimuksen muutoksen yhteydessä poistunut ainakin 14 käytöstä) ja Asiakkaankadun tontin paikat (10) saadaan alueelle mahtumaan HOAS:n 10 autopaikasta riippumatta, autopaikat voivat siellä olla. Joka tapauksessa koko LPA-tontin sopimukset tulee järjestellä uudelleen minimivaatimuksena se, että kokonaisvuokra-alue vastaa voimassa olevan kaavan mukaista LPA-tontin aluetta. Tämä työ on toistaiseksi kesken.

### **Maanalaiset johdot**

Varausehtojen mukaan kaavatonttien 45052/4 ja 45055/1 alueella sijaitsee Elisan ja Suomen Turvallisuusverkon puhelinkaapeleita sekä vähäisessä määrin Helen Sähköverkon keskijännitekaapeleita ja Auris Kaasunjakelun kaasuverkkoa. Kyseiset johdot tullaan korvaamaan uusilla yleiselle alueelle sijoitettavilla johdoilla. Kaava-alueen länsipään uusia tontteja varten rakennetaan uudet vesi- ja jätevesiviemärijohdot Gotlanninkatuun Asujanpolun ja Asiakkaankadun väliselle osuudelle.

Ei ole vielä siirretty. Asujanpolku on vasta suunnitteluvaiheessa.

### **Rasitteenluonteisista asioista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen**

Tonttien rakentaminen edellyttää yhteisjärjestelysopimuksen laatimista kaavatonttien 45052/4 ja 45055/1 välillä. Yhteisjärjestelysopimuksessa tulee sopia tonttien rakentamisen ja käytön kannalta välttämättömistä asioista, kuten esimerkiksi kaavan edellyttämien yhteisalueista, Asujanpolun ylittävän ja rakennukset yhdistävän u1-kaavamerkinnällä varustetun rakennusosan käytöstä, leikkipihan toteuttamisesta, yleisen jalankulun kunnossa- ja puhtaanapidosta ja rakentamisesta, sekä pelastusteistä ja näihin liittyvistä kustannuksista sekä ylläpidosta.

Tämän lisäksi vuokraukseen sisällytetään yleinen rasite-ehto.

### **Hankkeen toteutusaikataulu**

Tämän hetkisten tietojen mukaan tontin rakentaminen lähtisi liikkeelle 1.3.2025. Tuolle päivämäärälle on haettu pitkäaikaista vuokrausta.

### **Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat**

Hanke ei ole vielä saanut rakennuslupaa.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on 21.12.2023 hyväksynyt vuokra-alueita koskevaan uudisrakennuksen suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan asemakaavan mukainen kerrosala (2 063 k-m<sup>2</sup> k-m<sup>2</sup>) ylittyy 131 kerrosneliömetrillä ollen 2194 kerrosneliömetriä. Maanvuokraa peritään 2 063 kerrosneliömetrin perusteella lyhytaikaisessa vuokrauksessa, mutta pitkäaikaisessa (kun nykyinen sopimus päätetään) vuokraa tullaan perimään poikkeamispäätöksen mukaisesti 7 450 kerrosneliömetrin perusteella ja vanhalle rakennusoikeudelle annettaneen alennus alkuperäisen vuokra-ajan loppuun saakka (31.12.2040). 1.1.2041 alkaen vuokranantajalla on oikeus määrittää vanhaa rakennusoikeutta koskien uusi vuokra silloisten uusittavien sopimusten periaatteiden mukaan ja samalla tarkistaa vakuuden määrää.

### **Rakennusten energiatehokkuus**

Toimitetun ja **allekirjoittamattoman** energiatehokkuustodistuksen (päivätty 6.11.2023) mukaan rakennus kuuluu energiatehokkuusluokkaan A<sub>2018</sub> (E-luku 70 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi). Uudisrakennusta koskeva allekirjoitettu energiatehokkuustodistus tulee toimittaa ennen pitkäaikaista vuokrausta.

### **Autopaikat ja niiden järjesteleminen**

Hankkeen rakennusluvassa ei tulla edellyttämään autopaikkoja. Tästä huolimatta Hoas toivoo voivansa pitää tontin 54052/5 alueella olevan

autopaikoitusalueen määräämää koskevan vuokrauksensa ja ne 10 autopaikkaa, jotka sillä on alueella käytössä. Mikäli nämä autopaikat yhä mahtuvat LPA-tontin 45052/1 alueelle, niin HOAS voi ne pitää, mutta LPA-tonttia koskevaan vuokrasopimukseen tulee ehto pitää ko. autopaikat ensisijaisesti tonttien 45052/5 ja 45055/1 asukkaiden käytössä.

### **Maaperätiedot**

Vuokra-alueella on maaperäselvitysten mukaan osittaista täyttöö.

Kaupungin teettämien selvitysten perusteella ei ole todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta vuokrausehdoissa.

### **Aiempi käyttö**

Vuokra-alueella sijaitsee vanhoja johtoja ja puiston rakenteita. Alueen maaperässä on todettu jätejakeita.

### **Muita erityisehtoja**

#### **Betoniporsaat**

Stara tulee viemään ajoesteet vuokra-alueen LPA-tontin vastaiselle rajalle estämään alueen käyttö pysäköintialueena. Kun vuokra-alueen rakennustyöt alkavat pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, tulee siitä ilmoittaa hyvissä ajoin osoitteeseen [tonttivalvonta@hel.fi](mailto:tonttivalvonta@hel.fi), jotta betoniporsaat saadaan vietyä alueelta pois.

#### **Lämmitystolpat ym.**

Sillä osaa vuokra-alueesta, joka on ollut aikaisemmin vuokrattuna Hekalle pysäköintitarkoituksiin, sijaitsee lämmitystolppia ja mahdollisesti muita pysäköintitontin rakenteita, kuten asfalttia. Niiden poistamisesta vastaa vuokralainen kustannuksellaan.

### **Vuokrausperiaatteet**

Kaupunginvaltuusto päätti 2.2.2022 (22 §) hyväksyä asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien yleiset vuokrausperiaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet. Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä Ara) tukemilla tonteilla enintään Aran hyväksymään enimmäishintaan.

Ara päätti hyväksyä Helsingin kaupungin alueella sijaitseville Aran tukemille tonteille uudet vyöhykekohtaiset enimmäishinnat 1.1.2024 alkaen. Vyöhykehinnan mukaan Itäkeskuksen tontin 45052/4 vuosivuokra saa perustua asuntojen osalta enimmäishintaan 550 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Tämän vuoksi tontin vuosivuokra perustuu asuintilojen osalta Aran hyväksymään edellä mainittuun enimmäishintaan kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella.

Tontin vuokraa vastaavan korvauksen esitetään määräytyvän lyhytaikaisessa vuokrauksessa muun muassa seuraavasti:

- perustuu yksikköhintaan 550 euroa/k-m<sup>2</sup> (tämä voi muuttua pitkäaikaiseen, on markkinahintaa alempi hinta)
- Asuntotonttien maanvuokraa määriteltäessä tuottotavoite on 4 prosenttia ilman tasotarkistusta
- Vakiintuneen käytännön mukaan lyhytaikaisessa vuokrauksessa peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden vuokraa vastaava korvaus. Lyhytaikaisessa vuokrauksessa vuokra perustuu tässä tapauksessa 2 063 kerrosneliometriin.

### Korvaus rakennusluvan hakemisesta

Edellä mainituilla perusteilla tontista perittävä vuokraa vastaava korvaus määräytyy seuraavasti:

kk-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. XXX X)	Alkuvuosivuokra e ind. 2335
2063	550	45386

Asuintilat 2063 k-m<sup>2</sup> x 550 e/k-m<sup>2</sup> x 4%

### Korvaus vuokra-ajalta (lyhytaikainen)

Lyhytaikaisesta vuokrauksesta perittävä korvaus on koko vuokra-ajalta 7 564,33 euroa (2 kk vuokra).

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä päätöksellä oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esimerkiksi maanrakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Tällöin tontin vuokra on 3 782,17 euroa / kuukausi (45386 € : 12).

**Voimassaoloaika**

1.9.2024 – 31.8.2025

**Rekisteröinti**

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (Y-tunnus 0116514-9) on merkitty säätiörekisteriin 16.12.1969.

**Lisäehdot**

Muut ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä, rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioolonteisia.