

Toteuttamissopimuksen valmistelumuistio/ MIM/JJH**Asuntotonttia (vanha AK 1 607 k-m², uusi AK 4 450 k-m²) koskeva toteuttamissopimus, Kiinteistö Oy Myllypadontie 3 (Vartiokylä, tontti 45154/2)**

Myllypadontie 3, HEL 2022-014903

Voimassa oleva maanvuokrasopimus

Vuokrasopimus nro: 8122

Vuokraustunnus: A1145-114

Vuokralainen: Kiinteistö Oy Myllypadontie 3, Y-tunnus: 0120409-9

Vuokra-aika: 1.11.1964 - 31.12.2025

Vuokra-alue: tontti 91-45-154-2, pinta-ala 7 757 m²

Vuokra-alueen käyttötarkoitus: asuntotontti (vuokraoikeuden 91-45-154-2-L1 rasiustodistuksessa vallintarajoitus: vuokratalo, jota varten on myönnetty valtion asuntolaina, jatkorajoitukset päättyvät 31.12.2019).

Vuokrasopimuksessa ei ole rajattu tontin käyttötarkoitusta.

Maanvuokrasopimuksen perusteella peritty vuokra perustuu toteutettuihin huoneyksiköihin ja niille vahvistettuun hintaan. Virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaava perusvuokra lasketaan 5 %:ksi tontin arviohinnasta, mikä kerrostalojen osalta on 1 500 mk huoneyksiköltä (kaupunginvaltuusto 29.5.1963 asia 21). Tontin 45154/2 rakennusoikeus on 46 huoneyksikköä (kiinteistölautakunta 28.9.1964 § 1630).

Yhteinen kaavamuutoshakemus ja hankkeelle asetetut reunaehdot

Maanomistaja (7.6.2022) ja vuokralainen (1.6.2022) ovat allekirjoittaneet vuokra-aluetta koskevan yhteisen kaavamuutoshakemuksen, johon kirjattujen reunaehtojen mukaan vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy seuraavan:

1) Uuden kaavan toteuttaminen tulee vaatimaan muutoksia nykyiseen maanvuokrasopimukseen

2) Uusi rakennusoikeus on toteutettava vapaarahoitteisena omistus- tai vuokra-asuntotuotantona. Asunnot voi toteuttaa ns. sekatalomallilla, jossa taloissa voi olla sekä vapaarahoitteista omistusta- että vuokra-asuntoja

3) Uuden rakennusoikeuden asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 htm². Yksöiden keskipinta-alan tulee olla vähintään 30 htm². Lisäksi rakennuksissa tulee olla monipuolisesti erityyppisiä ja -kokoisia asuntoja. Toteuttamissopimusvaiheessa tarkennetaan tarvittaessa mahdolliset asuntojakaumaan ja asuntojen kokoon liittyvät ehdot, jotka siirtyvät myös tuleviin maanvuokrasopimuksiin. Vuokralaisen on varauduttava siihen, että asuntojakaumaehdot saatetaan tarkentaa kaavaprosessin aikana, mikäli esitetyt suunnitteluratkaisut johtavat alhaiseen asuntojen keskipinta-alaan ja/tai toiminnallisesti heikkoihin/keinotekoisiiin asuntoratkaisuihin.

4) Uusien kerrostajolen tulee täyttää vähintään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on pienempi tai yhtä suuri kuin 75 kWhE/m²vuosi, ellei kaupunki erittäin painavasta syystä toisin päättä. Vaatimus koskee käyttötarkoitukseluokan 2 mukaisia asuinkerrostaloja. Muissa kohteissa noudatetaan vähintään kulloinkin voimassa olevaa viranomaismääräysten mukaista energiatehokkuusluokkaa.

5) Vuokralainen on tietoinen hakemuksen liitteenä olevista yleisistä periaatteista.

6) Nykyisen maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra jatkuu ennallaan alkuperäisen vuokra-ajan loppuun saakka. Uuden rakennusoikeuden vuokra määräytyy markkinaehtoisesti.

7) Vuokralainen vastaa kaavamutoksen aiheuttamista autopaikkojen siirto- ja toteuttamiskustannuksista.

Asemakaavan muutosehdotus (nro 12784)

Asemakaavan muutosehdotus on päätetty esittää kaupunginhallitukselle kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 13.9.2022 § 497. Kaavaehdotuksen hyväksyy lopullisesti kaupunginvaltuusto.

Ehdotus muuttaa sisäasiainministeriön 1.10.1962 hyväksymän ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 5205 kuuluvaa asuinkerrostalojen (AK) korttelialueen tonttia 45154/2, jonka rakennusoikeus on 1 607 k-m², pinta-ala 7 757 m² ja joka on merkitty kiinteistörekisteriin 8.7.1963.

Ehdotuksen sisältö:

- Tontin 45154/2 rajat eivät muutu. Kaavaehdoissa sanotaan, että mikäli tontti jaetaan usemmaksi tontiksi, on tonttien piha-alueet rakennettava yhteiskäyttöisiksi.
- Tontille tulee nykyisen lamellitalon (rakennusoikeus 1 610 k-m²) lisäksi kaksi pistetaloa, joiden kummankin rakennusoikeus on 1 420 k-m². Uutta

rakennusoikeutta tulee siis yhteensä 2 840 k-m². Rakennusoikeudet on osoitettu rakennusaloittain. Tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus on 4 450 k-m².

Vuokralaisen kanssa käydyt neuvottelut

Vuokralaisen kaavamuutoshakemukseen nimetyn yhteyshenkilön kanssa on käyty neuvottelu Teamsilla **31.8.2022 toteuttamissopimuksen lähtökohdista**:

Hengitysliitto omistaa vuokralaisena olevan yhtiön koko osakekannan ja tulee investoimaan uudisrakennusten toteuttamisen ja kilpailuttamaan urakat. Yhtenä vaihtoehtona on perustaa uusia yhtiöitä hallinnoimaan uusia rakennuksia (vuokrattaisiin yhteisesti määräosin) ja vuokralaisten kesken tehtäisiin hallinnanjakosopimus.

Hengitysliitolla on ajatuksena rakentaa talo kerrallaan ja majoittaa tilapäisesti nykyiset asukkaat valmistuneeseen uuteen taloon nykyisen rakennuksen peruskorjauksen ajaksi. Lisäksi myös suhdanteet vaikuttavat rakentamiseen, tämän hetken hinnoilla rakentaminen ei olisi kannattavaa. Koska maanvuokra lähtee juoksemaan puolentoista vuoden kuluttua kaavan lainvoimaistumisesta, se käytännössä pakottaa rakentamaan molemmat kerralla.

Hengitysliitto olisi ensisijaisesti kiinnostunut lunastamaan tontin omakseen.

Asiaa on selvitetty palaverin jälkeen: Maapoliittisten linjausten 1. osaa koskevissa soveltamisohjeissa (kohdassa 3.3a) tontti, joka muutoin luovutettaisiin vuokraamalla, voidaan erityisin perustein luovuttaa myymällä. Tällainen peruste voi olla olemassa ainakin tilanteessa, jossa tontin myyminen edistää merkittävästi vuokratun jo rakennetun tontin täydennysrakentamista. Tämä on soveltamisohjeessa tunnistettu poikkeus pääsääntöön.

Maapoliittisten linjausten 1. osassa (kohdassa 3.2) on määritelty tontin myynnin yleiset edellytykset, joiden tulee kaikissa tilanteissa täytyä, jotta tontti voidaan luovuttaa myymällä.

- Myytävän tontin tulee olla kaavallisesti loppuun jalostettu siten, ettei näköpiirissä ole merkittävää kaavamuutosmahdollisuuksiin perustuvaa arvonnousua.
- Tontin myynti ei estä eikä vaikeuta kaupungin pitkän tähtäimen kehittämistä eikä tontin myynti muutoinkaan johda kaupungin kannalta epätarkoituksenmukaiseen tilanteeseen.

Lisäksi linjausten perusteluissa todetaan, että sääntelemättömässä asuntotuotannossa osto-oikeusmenettely olisi mahdollista vain vuokra-asuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla.

Palaverissa kävi ilmi, että tonttia voidaan mahdollisesti vielä myöhemmin täydennysrakentaa siten, että sinne tulisi vielä yksi uusi pistetalo. Tämä oli tiedostettu kaavoitusvaiheessa. Lisäksi kaavamuutoksen jälkeen tonttitehokkuus jää matalaksi verrattuna siihen, mihin tonttitehokkuuteen alueella voitaisiin päästä. Tontti ei siten kokonaisuudessaan ole kaavallisesti loppuunjalostettu eikä kaupunki siten voi sitä myydä.

Käytiin läpi hakemuksessa mainitut reunaehdot. Niihin ei ole tullut muutoksia.

Uusia pistetaloja ei tulla erottamaan omille tonteilleen ja vuokralainen pysyy samana, mikäli

- 1) Ei tarvitse tehdä lainkaan omistusasuntoja.

Selvitetty palaverin jälkeen: Ennen kaavamuutoshakemuksen allekirjoittamista käydyissä sähköpostikeskusteluissa vuokralaisen edustajan ja kaupungin välillä päästiin neuvottelutulokseen siitä, että omistusasuntoja oli tarkoitus toteuttaa uudesta rakennusoikeudesta 45 % ja vuokra-asuntoja 55 %. Omistusasuntojen tekemistä ei kuitenkaan voida vaatia.

- 2) Uudesta rakennusoikeudesta perittävää vuokraa voitaisiin porrastaa.

Jos vuokralainen on pakotettu toteuttamaan molemmat pistetalot kerralla (koska vuokra juoksee molemmista heti 1,5 vuoden päästä kaavan voimaantulosta), niin siinä tapauksessa se olisi kiinnostunut myymään toisen pistetalon uuden rakennusoikeuden grynderille ja siinä tapauksessa ko. pistetalo pitää erottaa omalle tontilleen.

Selvitetty palaverin jälkeen: Kaupungin maapoliittisista linjauksista ei löydy tähän joustoa. Kaavamuutoksen voimaantulon jälkeen vuokralaisella on puolitoista vuotta aikaa myös vaiheistaa rakentamista ilman, että uudesta rakennusoikeudesta perittäisiin vuokraa.

Vuokrasopimus päättyy 31.12.2025.

Vuokralaisen edustajan näkemyksen mukaan uudisrakentamisinvestointi on helpompi saada läpi silloin, kun vuokra-aikaa on jäljellä pidempään kuin pari vuotta. Epävarmuus sopimuksen jatkumisesta ja uuden sopimuksen ehdoista.

Palaverin jälkeen kaupunki on linjannut tilanteista, joissa vuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa on vähän jäljellä, seuraavaa:

Maanvuokrasopimus sovitaan uusittavaksi etukäteen ja vanha sopimus päätetään ennenaikaisesti. Toteuttamissopimuksen liitteenä on luonnos uudesta maanvuokrasopimuksesta ja se sisältää myös uudisrakennusoikeuden.

Palaveri 13.12.2022

Uuden rakennusoikeuden esitettyä yksikköhintaa (800 €/k-m²) pidettiin liian korkeana. Todetaan, että yksikköhinnaksi on myöhemmin sovittu 750 €/k-m² (sähköposti 6.2.2023).

Sekatalo-malli: mahdollistetaan, koska se on ollut jo kaavamuutoshakemuksen reunaehdoissa.

Aluerakentamisen projektinjohtaja Ritva Tanner: alueryhmäkäsittelytarpeen selvittäminen ennen rakennusluvan sisäänjättöä.

Voimassa olevan maanvuokrasopimuksen uusiminen ennaikaisesti

Voimassa oleva maanvuokrasopimus päätetään ja se korvataan uudella sopimuksella. Tämä tarkoittaa sitä, että vanhan rakennusoikeuden osalta maanvuokrasopimus tulee uusittavaksi ennaikaisesti.

Uusi rakennusoikeus lisätään kuitenkin mukaan tähän samaan sopimukseen eli siltä osin kysymyksessä on uusi maanvuokrasopimus. Tästä johtuen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 60 vuotta vuokra-ajan päättyessä 31.12.2085 (2025 + 60), vaikka sopimuksia uusittaessa maapoliittisten periaatteiden mukainen vuokra-aika olisi 50 vuotta.

Vakuuden määrä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §), että asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon 1.7.2022 alkaen.

Vuokrasopimuksen 3.2 §:n mukainen vakuuden määrä on uuden rakennusoikeuden osalta 255 600 (3 x 85 200) euroa ja vanhan rakennusoikeuden osalta 21 599,22 (3 x 7 199,74) euroa eli yhteensä 277 000 euroa (pyöristetty ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon).

Vakuuden määrää tullaan tarkistamaan, kun vanhan rakennusoikeuden vuokra tarkistetaan 1.1.2026 alkaen.

Vuokra-alueella käytetty kerrosala

Vuokra-alueella käytettyä pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa, eli vanhaa rakennusoikeutta, ei ole selvitetty toteuttamissopimuksen laatimisen yhteydessä. Se tullaan selvittämään samassa yhteydessä, kun tarkistetaan vanhan rakennusoikeuden vuokra (1.1.2026 alkaen).

Uusien asuintalojen energiatehokkuus

Vuokralaisen tulee toimittaa rakennusluvan hakemisen yhteydessä vuokra-alueelle suunniteltavan uuden rakennuksen energiatehokkuustodistus myös maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle.

Uudisrakennusten tulee kuulua energiatehokkuusluokkaan A₂₀₁₈ (E-luvun alittaessa tai ollessa yhtä suuri kuin 75 kWh/m²/vuosi).

Tämä tarkistetaan ennen sopimusmuutoksen allekirjoitusta.

Perheasuntovaatimus ja asuntojen keskipinta-ala

Uuden rakennusoikeuden asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 htm². Yksiöiden keskipinta-alan tulee olla vähintään 30 htm². Lisäksi rakennuksissa tulee olla monipuolisesti erityyppisiä ja -kokoisia asuntoja.

Tämä tarkistetaan ennen sopimusmuutoksen allekirjoitusta.

Autopaikat

Vuokra-alueella jo palvelevien autopaikkojen siirto- ja toteuttamiskustannuksista vastaa vuokralainen. Uudishankkeen rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat vuokralainen toteuttaa kustannuksellaan vuokra-alueelle. Kaavamuutoshakemuksen reunaehtojen mukaisesti uusista autopaikoista 1/3 tulee varustaa sähköauton latauspisteellä.

Maaperä

Vuokra-alue on ollut aiemmin vuokrattuna 1.11.1964-xx.yy.zzzz (sopimusnumero 8122). Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaanuteisuutta ei ole tutkittu.

Aiempi käyttö

Koko vuokra-alue on ollut vuokrattuna Kiinteistö Oy Myllypadontie 3:lle 1960 luvulta lähtien.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt (vuokrasopimuksen muutos)

Toteuttamissopimuksen valmisteluajankohtana ei ole tiedossa rasitteenluonteisia ehtoja. Tonttia 45154/2 koskien ei ole rekisteröity rasitesopimuksia eikä rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksia ole myöskään hyväksytty noudatettavaksi vuokrasopimuksen ehtona.

Vuokrasopimukseen sisältyy 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.

Uudisrakennusoikeuden yksikköhinta

Uudisrakennusoikeuden yksikköhinnaksi on vuokralaisen kanssa sovittu 750 euroa/k-m² (sähköposti 6.2.2023). Hinnoittelupuitteet on aikaisemmin hyväksytty tontit-yksikön hinnoitteluryhmän kokouksessa.

Kaupunginvaltuusto päätti 02.02.2022 (22 §) hyväksyä yleiset vuokrausperiaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

Vanhan rakennusoikeuden hinnoittelu

Vanhan rakennusoikeuden osalta vanhaa vuokratasoa vastaavaa vuokraa peritään alkuperäisen sopimuksen mukaisen vuokra-ajan loppuun saakka (31.12.2025).

1.1.2026 alkaen vuokra tulee perustumaan käytettyn rakennusoikeuden määrään, mikä tarkistetaan rakennuslupapiirustuksista osana vanhan rakennusoikeuden vuokrantarkistuksen valmistelua ja rakennusoikeuden markkinahintaiseen yksikköhintaan tuona valmisteluajankohtana noudattaen uusittavia sopimuksia koskevia hinnoitteluperiaatteita.

Näyttäisi siltä, että vanhan rakennusoikeuden osalta ei voida myöntää maapoliittisten periaatteiden mukaisia uusittavia sopimuksia koskevia alennuksia (yksikköhintaa koskeva 40 %:n alennus ja 10 vuoden siirtymäaika-alennus), koska kuntalain 130 §:n mukaan kunnan antaessa vuokralle vähintään 10 vuodeksi kiinteää omaisuutta kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle hinnoittelun markkinaehtoisuudesta pitää varmistua. Tämä liittyy Euroopan unionin kiellettyä valtiontukea koskeviin säännöksiin.

Hengitysliitto ry, joka omistaa vuokralaisena olevan kiinteistöyhtiön osakekannan kokonaisuudessaan, harjoittaa vuokraustoimintaa. Asiassa ei ole merkitystä sillä, että Hengitysliitto kuuluu Aran ylläpitämään yleishyödyllisten toimijoiden rekisteriin tai sillä, että se ei tavoittele (vuokraus)toiminnallaan voittoa, koska pyrkii tarjoamaan jäsenilleen kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.

Uutta maanvuokraa vanhan rakennusoikeuden osalta aletaan periä 1.1.2026 alkaen.

Perittävä maanvuokra

Vuokra-alueen uuden rakennusoikeuden vuokra määräytyy uudessa maanvuokrasopimuksessa seuraavasti

	k-m ²	e/k-m ²	Alkuvuosisivuokra e (ind. 2236)	Milloin peritään
uusi rakennusoikeus	2840	750	85 200	18 kk kuluttua kaavan lainvoimaistumisesta

Uuden rakennusoikeuden alkuvuosisivuokra on siten 85 200 euroa (2 840 k-m² x 750 euroa/k-m² x 4 %).

Uudesta rakennusoikeudesta aletaan periä vuokraa toteuttamissopimuksen mukaisesti 18 kuukauden kuluttua asemakaavanmuutoksen tultua lainvoimaiseksi. Tarkka ajankohta ei siten ole vielä toteuttamissopimusta valmistellessa tiedossa.

Mikäli uutta pääkäyttötarkoitukseen (asuminen) mukaista tilaa toteutetaan enemmän kuin kaavamuutoksen sallima uusi asuinrakennusoikeus, vuokranantajalla on oikeus periä myös ylitetystä rakennusoikeudesta vuokraa.

Vanhan rakennusoikeuden perittävä vuokra (alkuvuosisivuokra) on vuodelta 2023 7 199,74 euroa. Kaupungilla on oikeus hinnoitella vanha rakennusoikeus uudelleen 1.1.2026 alkaen (vanha sopimus päättyy) noudattaen tuolloin voimassa olevia uusittavia sopimuksia koskevia hinnoitteluperiaatteita. Vanhan rakennusoikeuden kerrosneliömäärä (k-m²) selvitetään myöhemmin.

Rakentamisen aloittaminen

Uuden rakennusoikeuden toteuttamista eli uusien pistetalojen rakentamista vuokra-alueelle ei saa aloittaa ennen kuin toteuttamissopimuksen liitteenä ollut uusi maanvuokrasopimus, johon myös uusi rakennusoikeus sisältyy, on vuokralaisen ja kaupungin osalta allekirjoitettu.