

Liite 2**Muistio / Tiina**

Asuntontin (AK/s, 2 320 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Käpylän Onnille vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Käpylä, tontti 25821/4)

Mäkelänkatu 93

Hakemus

Asunto Oy Helsingin Käpylän Onni pyytää 26.11.2020 lähetetyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi pitkäaikaisesti mainitulle yhtiölle tontin 25821/4 16.1.2020 alkaen.

Myöhemmin on sovittu, että vuokraus merkitään alkamaan 1.2.2021.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.8.2020 (§ 416) varata Mäkelänkatu 95:n asemakaavan muutoksen nro 12251 mukaisen asuntotontin (AK/s) tontin 25821/4 Rakennusliike Lapti Oy:lle (Y-tunnus 0788291-5) vapaarahoitteisten sääntelemättömien ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten muun muassa seuraavin ehdoin:

-Varausalueen rakentaminen edellyttää muun ohessa tonttia 25821/2 koskevan, voimassa olevan maanvuokrasopimuksen nro 18163 muuttamista siten, että se jatkossa kohdistuu vain tonttiin 25821/5.

-Tontin 25821/4 vuokralaiseksi tulevan asunto-osakeyhtiön tulee olla perustettu, tonttien 25821/4 ja 25821/5 lohkottu ja rekisteröity, sekä vanha liikerakennus (pysyvä rakennustunnus 5737) purettu ennen hakemuksen jättämistä tontin 25821/4 pitkäaikaiseksi vuokraamiseksi ja maanvuokrasopimuksen nro 18163 muuttamiseksi.

-Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy, että varattavaksi esitettävällä tontilla 25821/4 sijaitsee tontin 25821/2 vuokralaisen Asunto-Oy. Sato N:o 1 omistama vanha liikerakennus (pysyvä rakennustunnus 5737). Rakennus tulee purkaa ennen tontin 25821/4 rakentamistöiden alkamista. Varauksensaaja Rakennusliike Lapti Oy on Asunto-Oy. Sato N:o 1 kanssa laaditussa ja 30.8.2019 allekirjoitetussa sopimuksessa sitoutunut purkamaan kyseisen liikerakennuksen ja vastaa-

maan alueen saattamisesta rakentamiskelpoiseksi. Liikerakennuksen purkukustannuksista vastaa osapuolien välillä laaditun sopimuksen mukaan Rakennusliike Lapti Oy.

-Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava, että edellä mainittu liikerakennus on ennen rakennuksen purkutöihin ryhtymistä dokumentoitava valokuvaamalla se ammattivalokuvaajan toimesta. Valokuvauksessa tulee noudattaa Helsingin kaupunginmuseon dokumenttikuvauksesta 25.6.2018 asettamia vaatimuksia.

-Varauksensaaja on sitoutunut kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa varausalueella tai sen maaperässä mahdollisesti sijaitsevat rakennus- ja/tai muut jätteet, sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

-Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on yhtäsuuri tai pienempi kuin $75\text{kWhE}/(\text{m}^2\text{vuosi})$, ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

-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-m^2 .

-Varauksensaaja on muutoinkin velvollinen noudattamaan varauspäätöksen yleisiä ja erityisiä varausehtoja.

Varauspäätöksen voimaantulo

Varauspäätöksessä olevan ehdon mukaan tonttia 25821/4 koskeva varauspäätös tulee voimaan sillä edellytyksellä, että vanhan liikerakennuksen purkamiselle on saatu rakennuksen omistajan suostumus, että varauksensaaja sitoutuu sen kustannuksellaan purkamaan edellä mainitun mukaisesti, ja että tätä koskeva kirjallinen allekirjoitettu sitoumus on toimitettu maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle. Lisäksi edellytetään, että vanhalle liikerakennukselle (pysyvä rakennustunnus 5737) myönnetty purkulupa on pantu täytäntöön ja rakennuksen purkua koskeva loppukatselmuksen kopio on saatettu kirjallisesti tiedoksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluun.

Rakennusliike Lapti Oy on 3.12.2019 toimittanut sähköpostitse Asunto-Oy. Sato N:o 1 sekä Rakennusliike Lapti Oy:n välisen sopimuksen, jossa Rakennusliike Lapti Oy on sitoutunut purkamaan vanhan liikerakennuksen. 25.8.2020 saadun

tiedon mukaan vanha liikerakennus on purettu ja rakennustarkastajalle on toimitettu kaikki pyydetyt asiakirjat purkuun liittyen. Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden 9.9.2020 päivätty loppukatselmuspöytäkirja on toimitettu maanomaisuuden kehittäminen ja tontit- yksikköön 17.9.2020. Lisäksi vanha liikerakennus on varausehtojen mukaisesti dokumentoitu valokuvaamalla Helsingin kaupunginmuseon toimesta. Asiasta on saatu Helsingin kaupunginmuseon 18.5.2020 päivätty lausunto.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on 27.8.2014 (270 §) hyväksynyt Käpylässä, osoitteessa Mäkelänkatu 95, sijaitsevan korttelin 25821 tontille 2 täydennysrakentamista koskevan asemakaavan muutoksen nro 12251. Asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi 10.10.2014. Kaavamutoksen alue koskee tonttia 25821/2. Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen, joka on rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta, ja jolla rakennukset ympäristöineen säilytetään osana Käpylän kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluekokonaisuutta (AK/s). Asemakaavan muutoksella tontille 25821/2 on osoitettu uusi rakennusala ympäristöään täydentävälle asuinrakennukselle jo olemassa olevan kerrostalokokonaisuuden lomaan vanhan liikerakennuksen paikalle.

Voimassa olevaan asemakaavan muutokseen nro 12251 pohjautuva tonttijaon muutos nro 13390 on laadittu. Tontti 25821/2 on jaettu tonteiksi 25821/4 ja 25821/5. Nyt lyhytaikaisesti vuokrattava tontti 25821/4 on rekisteröity kiinteistörekisteriin 8.4.2020. Tontin 25821/4 pinta-ala on 2 463 m², rakennusoikeus 2 320 k-m² ja osoite Mäkelänkatu 93. Kaavamääräyksen mukaan uuden rakennuksen autopaikat on sijoitettava pihakannen alle maanalaiseen pysäköintitilaan. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/125 k-m² tai 0,5 ap/asunto (suurempi luvuista). Lisäksi kaavaan on merkitty ohjeellinen leikkiin ja oleskeluun tarkoitettu alueen osa suunnittelualueen yhteiseen käyttöön.

Tonttiin 25821/4 kohdistunut maanvuokrasopimus

Tontti 25821/2 on jaettu tonteiksi 25821/4 ja 25821/5 tonttijaolla nro 13390, joka on hyväksytty 25.11.2019. Tontin 25821/4 alue muodostuu kokonaan tontista 25821/2, joka on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Asunto-Oy. Sato n:o 1:lle. Asunto-Oy.

Tontin 25821/4 rakentaminen edellyttää muun ohessa tonttia 25821/2 koskevan, voimassa olevan maanvuokrasopimuksen nro 18163 muuttamista siten, että se jatkossa kohdistuu vain tonttiin 25821/5. Sato n:o 1:n maanvuokrasopimusta nro 18163 on muutettu tonttipäällikön päätöksellä 16.11.2020 (§ 66) siten, että vuokra-alue on 1.12.2020 lukien tontti 25821/5. Sopimusmuutosta ei vielä ole allekirjoitettu. Pitkäaikaista maanvuokrasopimusta tontista 25821/4 ei voida allekirjoittaa ennen kuin edellä todettu sopimusmuutos on allekirjoitettu.

Lyhytaikainen vuokraus

Tontit-yksikön päällikkö päätti 24.9.2020 (188 §) vuokrata tontin 25821/4 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.9.2020 – 15.9.2021.

Maaperä

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.

Energiatehokkuus

Toimitetun energiatodistuksen mukaan tontille toteutettavat rakennukset täyttävät varausehtojen mukaisen energiatehokkuusvaatimuksen.

26.6.2020 päivätyn energiatodistuksen mukaan toisen tontille toteutettavan rakennusosan (asuinkerrostalo) E-luku on 75 kWh/(m²vuosi) (A2018) ja toisen rakennusosan (rivitalo/townhouse) E-luku on 70 kWh/(m²vuosi) (A2018).

Piirustusten tutkiminen

Tontit-yksikön päällikkö on 9.12.2020 hyväksynyt tontin 25821/4 rakennuslupa-piirustusten tutkimisen. Piirustusten mukaan tontille rakennetaan kolmi-neljäkerroksinen asuintalo, jonka kerrosala on 2318 k-m². Asemakaavan sallima 2320 k-m²:n rakennusoikeus ei ylity.

Suunnitelmat

Asunto Oy Helsingin Käpylän Onni on 4-kerroksinen hissillinen kerrostalo. Rakennukseen kuuluu myös 2-kerroksisia asuntoja sisältävä townhouse-osa. Yhtiössä on yhteensä 37 vapaarahoitteista omistusasuntoa, kellarikerroksessa on yhteistiloja. Yhtiössä on 19 autopaikkaa, jotka sijaitsevat kellarikerroksessa, pihakannen alla.

Pääsuunnittelija on Juha Vihma Optiplan Oy:stä. Hankkeen rakennuttajana on Rakennusliike Lapti Oy. Tontilla on tarkoitus aloittaa rakentaminen arviolta 18-1.2021.

Rakennuslupa

Tontille 22585/22 ei vielä ole myönnetty rakennuslupaa. Vuokralainen on velvollinen viimeistään kuukauden kuluessa rakennusluvan myöntämisestä toimitta-

maan rakennusluvan kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu). Kaupunki varaa oikeuden tarvittaessa tarkistaa maanvuokrasopimuksen ehtoja, kuten vuokran tarkistamista, rakennuslupamääräyksiä vastaaviksi.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Varauspäätöksen ehtojen mukaan 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. Lisäksi asema-kaavassa on perheasuntoja ja keskipinta-alaa koskeva vaatimus, jonka mukaan AK-tontilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Hakemuksen yhteydessä on toimitettu pääsuunnittelijan (Optiplan Oy) 26.11.2020 päiväämä selvitys rakennusoikeuden käytöstä. Selvityksen mukaan tontille 25821/4 toteutetaan yhteensä 37 asuntoa. Perheasuntojen osuus huoneistoalasta on 62,5 %. Perheasuntojen keskipinta-ala on 81,43 m². Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus täyttyvät.

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Autopaikat

Asemakaavamääräysten mukaan autopaikkojen vähimmäismäärä uudisrakentamisessa on 1 ap/125 k-m² tai 0,5 ap/asunto (suurempi luvuista). Autopaikat tulee sijoittaa tontille rakennettavaan maanalaiseen pysäköintitilaan. Ajo pysäköintitiloihin tulee toteuttaa rakennuksen Mäkelänkadun puoleisesta seinästä.

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 (yleinen ehto)

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.

Yhteisjärjestelysopimus

Hakemuksen yhteydessä on toimitettu 9.10.2020 sähköisesti allekirjoitettu, tonttien 25821/4 ja 5 välinen yhteisjärjestelysopimus. Po. yhteisjärjestelysopimuksessa sovitaan muun muassa pelastusajoneuvon kulkuoikeudesta sekä muista kulkuoikeuksista tonttien välillä, ajoväylän rakentamisesta, käyttämisestä ja kunnossapidosta, yhteisestä leikki- ja oleskelualueesta, yhteisistä johdoista ja putkista sekä kummankin tontin omista johdoista ja putkista, tonttiliittymästä sekä hulevesistä.

Kaupungin vastuu po. sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista on rajattu pois sopimuksessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että po. yhteisjärjestelysopimus tullaan liittämään omalla erillisellä päätöksellä tonttien 25821/4 ja 5 pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin niiden ehtona noudatettavaksi.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 25.11.2020 (asia 3) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan asuinkerrostalotontin (AK/s) 25821/4 myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

-Asuinkerrostalotontin (AK/s) 25821/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömän vapaarahoitteisen omistus-asuntotuotannon osalta vähintään 56 euroa ja asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto-, sosiaalisten palvelu- tai näihin verrattavien tilojen osalta vähintään 24 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.1979)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind.1979)
2 320	56	1 108,24	5 196,80	102 844,67

$(2\,320\text{ k-m}^2 \times 56\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,79$

Kiinteä alkuvuosisivuokra (1.1.-31.12.) on 102 844,67 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.2.2021-31.12.2021 (11 kk) on 94 274,28 euroa ($102\,844,67 : 12 \times 11$).

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

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.1.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2075 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Käpylän Onni (Y-tunnus 3134623-1) on merkitty kaupparekisteriin 8.5.2020.

Lisäehdot

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