

Muistio/MK

**Asuntotontin (AK, 1 990 + li100 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten (Sörnäinen, Kalasatama, tontti 10575/6)**

Työpajankatu 4

- Hakemus** Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (y-tunnus 0116514-9) pyytää hakemuksellaan 27.10.2020, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti tontin 10575/6 rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten 16.11.2020 alkaen.
- Varauspäätös** Kaupunginhallitus päätti 16.9.2019 (623 §) varata suunnitellun tontin 10575/6 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (y-tunnus 0116514-9) valtion tukemien opiskelija-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:
- Tontille on suunniteltava valtion tukemia (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattuja vuokra-asuntoja.
  - Varauksensaajalla on oikeus siirtää varaus hankkeen toteuttamista varten perustettavalle erilliselle kaupungin tonttiyksikön hyväksymälle yhtiölle.

**Asemakaava- ja tonttitiedot**

Kaupunkiympäristölautakunnan 25.2.2020 hyväksymän ja 16.4.2020 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12628 mukaan tontti 10575/6 kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen.

Kaavatontin 10575/6 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1990 k-m<sup>2</sup> asuinrakennusoikeutta ja vähintään 100 k-m<sup>2</sup> liikerakennusoikeutta.

**Suunnitelmat ja piirustusten tutkiminen**

Suunnitteilla on asuinkerrostalo. Hakemuksen mukaan tontille toteutetaan 55 kpl valtion tukemaa opiskelija-asuntoa. Rakennusoikeutta on arvioitu käytettävän noin 2100 k-m<sup>2</sup>.

Piirustuksia ei vielä ole tutkittu alueryhmässä eikä tontit-yksikössä.

**Maaperä** Kaupunki ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä ja pohjavesi on pilaantunut.

Vuokra-alueen maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden antaman pilaantuneen maan puhdistuspäätöksen mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon.

Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten kaupungille suunnitelmat vuokra-alueen maanrakennustöistä, perustamistavasta, alapohjarakenteesta ja rakentamisaikataulusta heti, kun suunnitelmat ovat tiedossa. Rakennuksiin tulee tehdä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdolla. Mikäli tontille rakennettava pysäköintihalli kuitenkin ulottuu myös koko rakennuksen alapuolelle, tuuletettua alapohjarakennetta tai radonputkitusta ei tarvitse toteuttaa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa kaupungille (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle, Tuuli Aalto, puhelin 09 310 21358) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralainen vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja kaupungin ohjeiden mukaisesti. Kaupunki vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta.

Kaupunki maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Selvyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään pilaantumattomien maiden osalta niiden kuljettamista 20 kilometrin etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä sovitaan tarkemmin ennen maarakennustöiden aloittamista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Jos vuokra-alueelle jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisen tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua alueen maaperän puhdistamisesta.

Edellä mainittu kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun vuokra-alueelle rakennettava rakennus on asemakaavan nro 12628 ja tämän sopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen vastaa kuitenkin vuokra-alueen pilaantumisesta, mikäli tämä pilaantuminen on aiheutunut vuokralaisen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista ja/tai sen jälkeen. Samoin vuokralainen vastaa vuokra-aikana vuokra-alueen pilaantumisesta riippumatta sen aiheuttajasta.

Kaupungilla on oikeus asentaa vuokra-alueelle orsi- ja pohjaveden sekä huokoskaasun tarkkailuputkia. Putkien sijainnista sovitaan vuokralaisen kanssa. Tarkkailun toteuttamisesta ja putkien pitämisestä vuokra-alueella ei makseta erillistä korvausta.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen vuokralaiselle.

#### Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

Kaupunki ilmoittaa, että vuokra-alueella sijaitsee kaupungin omistama rakennus, joka on asemakaavan toteuttamiseksi purettava. Kaupunki maksaa purkutyöstä vuokralaiselle aiheutuvat ylimääräiset kustannukset. Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä sovitaan tarkemmin ennen purkutöiden aloittamista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista. Kaupungilla on oikeus asettaa purkutyölle valvoja, joka suorittaa katselmuksia ja tarkistaa kustannuksia.

Vuokra-alueella saattaa olla purettavan rakennuksen lisäksi muuta rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia.

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 kaupungin 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. Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä

mainitut eivät koske vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen purkamisesta aiheutuvia kustannuksia.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua maaperän puhdistamisesta tai vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

**Autopaikat** Asemakaavan muutoksen nro 12628 mukaan opiskelija-asuntotonteille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

**Rasitteet** Vuokralainen on toimittanut tontin lyhytaikaista vuokrausta koskevan hakemuksen yhteydessä alustavan listauksen perustettavista rasitteista ja yhteisjärjestelyistä. Järjestelyt koskevat esim. yhteiskäyttöpihaa, pysäköintiä, kulkuväyliä, väestönsuojaa sekä pelastustietä. Lopulliset rasitteet tullaan lisäämään pitkäaikaisiin tontinvuokrasopimuksiin ennen kohteiden valmistumista.

Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitut sopimukset maaomaisuuden kehittäminen ja tontti –palvelun hyväksyttäväksi. Vuokranantaja ei vastaa mainituista sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista tai kustannuksista.

#### Vuokrausperusteet

Tontille ei ole vielä vahvistettu vuokrausperiaatteita. Vuokrausperiaatteen määrittelyssä pyritään johdonmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttötarkoitus. Vuokrausperiaate tarkistetaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista.

Vertailutietoina todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2016 (§ 181) vahvistaa Hitas-asuntojen ja/tai valtion tukeman vuokra-asuntotuotantoon osoitettavien tonttien vuokrausperiaatteet seuraavasti:

- Asuinkerrostalotonttien (AK) 10630/1 ja 3, 10632/1 ja 3, 10634/1 ja 4, 10636/3 ja 6 sekä 10637/1 ja 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen osalta 42 euroa.

sekä

- Asuinkerrostalo- (AK) ja erityisasuntojen tonttien (AKS) 10630/2 ja 4, 10632/2 ja 4, 10634/2 ja 3, 10636/1, 4 ja 5 sekä 10637/2 ja 4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai ARA:n tukemien asuntojen osalta 37 euroa.

Nihdin laatukilpailuun liittyen kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt 6.10.2020 osaltaan vuokrausperiaatteita koskevan esityksen seuraavasti:

- Asuinkerrostalotontin (AK) 10668/2 osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana ARA:n tukemien asuntojen osalta 43 euroa.

Tontin 10575/6 osalta valtion korkotukemana opiskelija-asuntotuotantona toteutettavan tontin osalta vuosivuokran perusteena käytetään vähintään 35 euron kerrosneliömetrihintaa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Tonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavan asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Kun vuokrausperiaatteet tarkistetaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista, saattaa kerrosneliömetrihinta muuttua siitä mikä se on ollut lyhytaikaisessa vuokrauksessa.

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

#### Maanvuokra

k-m <sup>2</sup>	e / k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e / k-m <sup>2</sup> (ind. 1977)	perusvuosivuokra e (ind 100)	alkuvuosisivuokra e (ind 1977)	alennettu alkuvuosisivuokra (80 %)
2 100	35	692	2 940	58 123,80	46 499, 04

$(2\ 100\ \text{k-m}^2 \times 4\% \times 35\ \text{e/k-m}^2) \times 19,77 \times 80\ \%$

Tontin 10575/6 vuokra on koko vuokra-ajalta (16.11.2020 - 15.10.2021) 46 499,04 euroa.

#### Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.