

## Liite 5 Muistio

Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten ja asuinrakennusten tonttien (pientalo) pitkäaikainen vuokraaminen sekä tontin vuokrasopimuksen muuttaminen asuntoja, pajaa ja talousrakennuksia varten (Malmi, Ala-Malmi, tontit 38289/4 ja 9, entinen tontti 38289/2)

### Riihenkulmanpolku 5 ja 7

#### Asian tausta ja sopimusjärjestelyt

Helsingin kaupunki on vuokrannut Ryhmärakennusagentuuri Vaahteramäki Oy:lle (jäljempänä myös Vaahteramäki) tontin (YYA/s) 38289/2 asunto- ja kulttuuritarkoituksiin ajaksi 1.7.2009-31.12. 2075 sekä myynyt vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset mainitulle yhtiölle. Vuokrasopimuksen mukaan vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Tämän jälkeen Vaahteramäki on ensin sijoittanut apporttiomaisuutena 19.5.2011 vuokra-alueella sijainneet rakennukset (Valkoinen talo 280 k-m<sup>2</sup>, Punainen talo 180 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksen aitta 50 k-m<sup>2</sup>) ja niitä vastaavan määröosan tontin 38289/2 vuokraoikeudesta perustamaansa Asunto Osakeyhtiö Leijonamieli, Helsinki-nimiseen yhtiöön (jäljempänä myös Leijonamieli). Vaahteramäki ja Leijonamieli ovat allekirjoittaneet 19.5.2011 tonttia 38289/2 koskevan hallinnanjakosopimuksen.

Lisäksi Vaahteramäki on myynyt 3.8.2016 allekirjoitetulla kauppakirjalla vuokra-alueella sijainneen rakennuksen (paja, 240 k-m<sup>2</sup>) ja sitä vastaavan määröosan tontin 38289/2 vuokraoikeudesta [REDACTED]. Vaahteramäki ja [REDACTED] eivät ole tehneet keskenään tonttia 38289/2 koskevaa hallinnanjakosopimusta.

Vuokralaisen hakemuksen perusteella on hyväksytty 11.11.2019 tonttijaon muutos nro 13380, jolla nykyisestä vuokra-alueesta eli tontista 38289/2 on muodostettu tontit 38289/4, 6, 7, 8, 9 ja 10. Mainitut tontit on merkitty 22.02.2020 kiinteistörekisteriin.

Kaupungin tulee nyt takautuvasti päättää vastaavista muutoksista Vaahteramäen nykyiseen vuokrasopimukseen ja uusien tonttien pitkäaikaisista vuokrauksista. Tonttijaon hyväksyminen ja uusien tonttien merkitseminen kiinteistörekisteriin mahdollistavat osaltaan asioiden järjestelemistä kuntoon.

Tämän vuoksi on tarkoitus nyt vuokrata pitkäaikaisesti tontti 38279/ 4 Asunto Oy Leijonamieli, Helsingille asuntotarkoitukseen ja tontti 38289/9 [REDACTED] kulttuuritoimintaa palvelevaa työtilaa (pajaa) varten sekä tehdä niiden edellyttämät muutokset nykyiseen tontin 38289/2 vuokrasopimukseen, kuten vuokra-alueen osalta, vuokraoikeuden kirjaamiseen ja vahvistettujen laitoskiinnitysten järjestelemiseen. Vuokranantaja ei vastaa millään osin mainittujen asioiden järjestelämisestä, eikä kustannuksista.

Kaupungin tarkoitus on vuokrata myöhemmin pitkäaikaisesti tontit 38289/7 ja 10 Asunto Osakeyhtiö Astrid Helsingille sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten sekä jäljelle jäävät tontit 38289/6 ja 8 Vaahteramäelle rakennusten edellyttämään käyttötarkoitukseen sekä tehdä vastaavat muutokset nykyiseen vuokrasopimukseen.

Apporttia koskevat asiakirjat ja kauppakirja ovat päättäjän nähtävänä valmistelijalla.

#### Hakemus ja suostumukset

Asunto Osakeyhtiö Leijonamieli, Helsinki ja [REDACTED] ovat pyytäneet edellä mainittujen järjestelyjen perusteella tontista 38289/2 muodostettuja tontteja 38289/4 ja 9 vastaavien määräalojen pitkäaikaisia vuokrauksia. Ryhmärakennusagentuuri Vaahteramäki Oy on antanut suostumukset vastaavasti nykyisen vuokrasopimuksen muuttamiseen.

Hakemukset ja suostumukset ovat päättäjän nähtävänä valmistelijalla.

#### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 7.4.2008 (508 §) varata Asuntopoliittinen yhdistys Vaahteramäki ry:lle 31.12.2010 saakka tontin 38289/2 vuokra-, asumisoikeus- ja hitas II -ehdoin rakennettavien omistusasuntojen rakennuttamista varten ehdolla, että kehittämishankkeesta laaditaan raportti.

Kaupunginvaltuuston päätöksessä 27.5.2009 hitas II -ehtojen soveltamista koskevasta edellytyksestä on luovuttu. Hitas-ehtojen sisällyttämistä yhtiöjärjestykseen ei pidetty tarkoituksenmukaisena, sillä tontilla sijaitsevien vanhojen rakennusten hankinta-arvon ja jälleenmyyntiarvon määrittäminen on ongelmallista. Tämän vuoksi tontin vuokraamisessa ei varauspäätöksestä poiketen noudateta asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

#### Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 12.9.2001 hyväksymän ja 2.11.2001 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 10976 mukaan tontti 38289/2 kuuluu kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten ja asuinrakennusten korttelialueeseen, jolla ympäristö säilytetään (YYA/s).

Tontin 38289/2 asemakaavakarttaan merkitty rakennusoikeus on yhteensä 2 900 k-m<sup>2</sup>.

#### Uudisrakennusten rakennusalat

Asemakaavakarttaan on merkitty rakennusalat kolmea uudisrakennusta varten. Uudisrakennusten asemakaavakarttaan merkitty kerrosala on yhteensä 1 350 k-m<sup>2</sup>.

Konehallin purkamisen jälkeen kaavaan on merkitty neljä rakennusala uudisrakennusta varten, joiden kerrosala on yhteensä 1 800 k-m<sup>2</sup>.

#### Vanhoja rakennuksia koskevat asemakaavamääräykset

Tontilla 38289/2 sijaitsevat kolme vanhaa asuinrakennusta (asuinrakennukset nro 2, nro 64 ja nro 13) sekä kaksi vanhaa talousrakennusta (t) on asemakaavassa merkitty suojeltaviksi asemakaavamerkinnällä sr-2. Näistä asuinrakennus nro 13 (170 k-m<sup>2</sup>) on tosiasiallisesti tuhoutunut tulipalossa.

Rakennukset ovat kaupunkikuvallisesti arvokkaita rakennuksia, joita ei saa purkaa ja joissa ei saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Suojeltujen rakennusten asemakaavakarttaan merkitty kerrosala on yhteensä 740 k-m<sup>2</sup>.

Tontilla on lisäksi kolme vanhaa talousrakennusta, joiden paikalle on asemakaavaan merkitty rakennusala, mutta joita ei ole asemakaavassa merkitty säilytettäväksi (yht. 760 k-m<sup>2</sup>). Kaavassa vain yksi rakennusaloista on merkitty rakennusalaksi, jolle tulee sijoittaa talousrakennus (t). Kahdella rakennuksista (Konehalli, 450 k-m<sup>2</sup> ja Paja 240 k-m<sup>2</sup>) ei ole voimassa olevassa kaavassa talousrakennusmerkintää, jolloin rakennukset on mahdollista muuttaa talousrakennuskäytöstä kulttuuritoimintaa palveleviksi työtiloiksi.

Lisäksi kaavaan on merkitty rakennusala yhden tulipalossa tuhoutuneen talousrakennuksen (t, Purnaita, 50 k-m<sup>2</sup>) tilalle.

YYA/s-korttelialuetta koskevat mm. seuraavat asemakaavamääräykset:

- Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 10 % sallitusta kerrosalasta lasiverantaa-, kuistia- tai vastaavaa tilaa rakennusalan estämättä.

- Rakennustöitä suoritettaessa on pidettävä huolta siitä, että puita ja pensaita ei vahingoiteta.
- Uudisrakennukset on sopeutettava ympäristöön.
- Uudisrakennuksiin saa sijoittaa asuntoja enintään 30 % uudisrakennuksen kerrosalasta.

#### Tonttiedot ja tonttijako nro 13380

Tontin 38289/2 pinta-ala on 19 391 m<sup>2</sup>, joten tonttitehokkuus on 0,15. Tontti on merkitty 20.3.2009 kiinteistörekisteriin.

Tontista 38289/2 on muodostettu 11.11.2019 hyväksytyllä tonttijakolla nro 13380 tontit 38289/4, 6, 7, 8, 9 ja 10. Mainitut tontit on merkitty 22.02.2020 kiinteistörekisteriin. Tontin 4 pinta-ala on 4 001 m<sup>2</sup> ja osoite on Riihikulmanpolku 7. Tontin 9 pinta-ala on 842 m<sup>2</sup> ja osoite on Riihikulmanpolku 7.

#### Tontin maaperä

Tiedossa ei ole, että tontilla olisi harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

#### Keskipinta-alavaatimus

Kaupunginvaltuusto päätti 13.2.2008 (40 §) Laadukkaan asumisen Helsinki, Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008-2017 (MA-ohjelma) hyväksymisen yhteydessä, että 75 huoneistomäärän keskipinta-alatavoitetta uudistuotannossa sovelletaan omistusasuntotuotannossa.

#### Rakennusten kauppa

Kiinteistölautakunta päätti 9.6.2009 (331 §) myydä Ryhmärakennusagentuuri Vaahteramäki Oy:lle osoitteessa Riihenkulmanpolku 5, 00700 Helsinki sijaitsevat rakennukset (7 kpl) kunnostettavaksi ja saneerattavaksi vuokra-asunnoiksi sekä työtiloiksi päätöksessä mainituin ehdoin.

Ryhmärakennusagentuuri Vaahteramäki Oy on ostanut kaupungilta nämä vanhat rakennukset tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä allekirjoitetulla kauppakirjalla.

Kauppakirja on allekirjoitettu 19.4.2011.

#### Pitkäaikainen vuokrasopimus

Kiinteistölautakunta päätti 9.6.2009 (349 §) vuokrata Ryhmärakennusagentuuri Vaahteramäki Oy:lle tontin 38289/2 (pinta-ala 19 391 m<sup>2</sup>, osoite Riihenkulmanpolku 5) asunto- ja kulttuuritarkoituksiin ajaksi 1.7.2009-31.12.2075 päätöksessä mainituin ehdoin. Vuokrasopimuksessa on vapaa siirto-oikeus (A1138-595).

.Vuokrasopimus on allekirjoitettu 19.4.2011.

## Kehittämishankkeesta laadittu raportti

Vuokrasopimuksen mukaan Vaahteramäen on toimitettava vuoden kuluessa hankkeen valmistumisesta kehittämishankkeesta laadittu raportti, josta ilmenevät hankkeen keskeinen sisältö ja johtopäätökset.

Raporttia ei ole toimitettu hankkeen ollessa kokonaisuudessaan vielä kesken.

## Varauspäätöksen rahoitus- ja hallintamuotoihin esitettävät muutokset

Vuokrasopimuksia koskevien järjestelyiden yhteydessä Vaahteramäki esittää samalla hyväksyttäväksi varauspäätöksen hallinta- ja rahoitusmuotoihin tehtävät muutokset. Hankkeella ei ole edellytyksiä toteuttaa muun muassa vähäisen rakennusoikeuden perusteella tontin 38289/2 alueella vuokra- tai asumisoikeusasuntoja, vaan vielä rakentamattomien talojen osalta sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Hanke on neuvotellut varauspäätöksen tarkistamisesta asunto-tonttitiimin päällikön kanssa, jonka mukaan muutos voidaan hyväksyä. Varauspäätöksen tarkistamisesta on oma päätös kohta tonttien 38289/4 ja 9 pitkäaikaisten vuokrausten sekä tontin 38289/4 vuokrasopimuksen muutoksen yhteydessä.

**Keskipinta-alavaatimus** Vaahteramäen toimittaman selvityksen 2.4.2020 mukaan Leijonamielen sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen (5 kpl) keskipinta-ala on 93,5 as-m<sup>2</sup>.

## Rakennuslupa ja vuokran perintä

Rakennusvalvontaviraston tontille 38289/2 myöntämän rakennusluvan 07.08.2012 mukaan kysymys on kahden asuinrakennuksen peruskorjaamisesta ja laajennuksesta. Luvan mukaan käytettävä asuinrakennusoikeus on yhteensä 491 k-m<sup>2</sup>, josta peruskorjausta 436 k-m<sup>2</sup> ja rakennettavaa (laajennusosa) 55 k-m<sup>2</sup>.

Lupa tarkoittaa tontilla 38289 sijaitsevia Valkoista taloa ja Punaista taloa, joiden kaavaan merkitty rakennusoikeus on yhteensä 460 k-m<sup>2</sup>.

Tämän vuoksi tontin 38289/4 vuosivuokra tulee periä kaupungin vakiintuneen käytännön mukaisesti toteutettavan asuinrakennusoikeuden 491 k-m<sup>2</sup>:n mukaan.

Hankkeen selvityksen 08.04.2020 mukaan rakennusluvan mukainen ylitys 31 k-m<sup>2</sup> jakaantuu siten, että Valkoiselle talolle 21 k-m<sup>2</sup> (yhteensä 301 k-m<sup>2</sup>) ja Punaiselle talolle 10 k-m<sup>2</sup> (yhteensä 190 k-m<sup>2</sup>).

Hankkeen selvityksen 08.04.2020 mukaan vanhoihin taloihin on voinut tulla korjaus- ja laajennusvaiheessa RAM-muutoksia, jolloin rakennusoikeuden tarkka määrä selviää vasta myöhemmin rakennusten lopputarkastuksen yhteydessä vuonna 2020. Tämän vuoksi asiassa on sovittu, että tontin 38289/4 vuokra peritään nyt kaavan merkityn rakennusoikeuden 460 k-m<sup>2</sup> mukaan ja että kaupunki varaa sopimusehdoilla oikeuden tehdä lopputarkastuksen jälkeen vuokraan tarkistukset sekä periä vuokraa myös mahdollisen ylityksen osalta taannehtivasti 01.08.2012 alkaen. Hankkeen mukaan korjaus- ja laajennustyöt ovat tuolloin alkaneet sekä Valkoisen talon ullakkotilat olleet jo tuolloin asuinkäytössä

#### Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 27.5.2009 (123 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontin 38289/2 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Päätöksen mukaan tontin vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuintilojen osalta ja 12 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa kulttuuri-toimintaa palvelevien työtilojen osalta. Talousrakennusten osalta ei vuokraa peritä.

Asuintilaa vastaavasta osasta tontin vuosivuokraa tulisi periä 80 % siltä ajalta, jolloin rakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

ARA-alennus myönnetään kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen tai vanhojen rakennusten korjaamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

ARA-alennus myönnetään vuokralaisen hakemuksesta vasta sen jälkeen, kun tontin vuokralainen on esittänyt selvityksen siitä, että valtion asuntolainaa tai korkotukea on haettu ja saatu.

Tontin vuosivuokrasta peritään kulloinkin jo rakennettua tai rakenteilla olevaa kerrosalaa vastaava osuus kiinteistölautakunnan hyväksymien periaatteiden mukaisesti.

Kaupunginvaltuuston 1.10.1980 (asia nro 18) tekemän päätöksen mukaan tontin vuosivuokrana peritään neljä prosenttia tontin arviovuokrista, jos tontin kokonaiskerrosalasta yli puolet käytetään asuntotilaksi. Jos asuntotilaa on vähemmän kuin puolet kokonaiskerrosalasta, vuosivuokrana peritään viisi prosenttia arviovuokrista.

Tontin maanvuokra	Mainitun kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan tonttien vuokra määräytyy seuraavasti, kun asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei vuokraa peritä:						
	K-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 1973)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 1973)	25 %	
	38289/4	460	24	473,52	441,60	8 712,77	
	38289/9 (paja)	240	12	236,76	144,00	2 841,12	
	38289/5 v (Vaahteramäki)	1 350 2 050	24	473,52	1 296,00	25 570,08	6 392,52
		(460 x 24 x 4 %) x 19,73		Vuosivuokra (asuintilat) (Leijonamieli)			
		(240 x 12 x 5 %) x 19,73		Vuosivuokra (työtila/paja)			
		(1 350 x 24 x 4 %) x 19,73 - 75 %		Vuosivuokra (asuintila) Vaahteramäki			
Rekisteröinti	Asunto Osakeyhtiö Leijonamieli, Helsinki on merkitty kaupparekisteriin 15.06.2011.						
Muut ehdot	Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.						