

Liite 2

Muistio/Tiina

Asuntotontin (AK, 2 100 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Vallilan Jemmalle rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten

Sammatintie 9, (A1122-139), HEL 2020-010026

Hakemus

Pohjola Rakennus Oy Suomi pyytää 30.9.2020 toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Kiinteistö Oy Sammatintie C:lle (tuleva Asunto Oy Helsingin Vallilan Jemma) asuntotontin 22585/26 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten 1.12.2020 alkaen.

Kiinteistö Oy Sammatintie C:n yhtiöjärjestysmuutos on rekisteröity 13.11.2020. Yhtiömuoto on nyt asunto-osakeyhtiö ja nimi Asunto Oy Helsingin Vallilan Jemma. Tontti vuokrataan lyhytaikaisesti suoraan Asunto Oy Helsingin Vallilan Jemmalle.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 8.5.2017, § 520 päätti varata Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (nykyinen Pohjola Rakennus Oy Suomi) varauspäätöksen liitekarttaan 1 merkityn alueen A, joka muodostuu tontista 22585/13 sekä osista tontteja 22585/1 ja 14, ja alueen B, joka muodostuu osasta tonttia 22556/2 ja 22585/1 sekä osista asemakaavan mukaisia katu- ja puistoalueita 22K ja 22P (91-410-2-13) kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten, sekä liitekarttaan merkityn alueen C, joka muodostuu osasta puistoaluetta P101 (91-22-9903-101), pysäköintilaitoksen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 25 % tulee toteuttaa Hitas-omistus-asuntotuotantona ja/tai asumisoikeustuotantona ja enintään noin 75 % sääntelemättömänä asuntotuotantona.
- Sääntelemättömästä asuntotuotannosta vähintään noin 50 % tulee toteuttaa omistus-asuntotuotantona ja enintään noin 50 % vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

- Sään telemättömässä omistusasuntotuotannossa sekä Hitas-omistus-asuntotuotannossa noin 40 % asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), joiden keskipintaala on vähintään noin 70 h-m².
- Varauksensaajan tulee laatia yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa viitesuunnitelmat ja tavoitteet, joihin kaupunki ja varauksensaaja sitoutuvat. Viitesuunnitelma toimii kaavoituksen ja rakennussuunnittelun pohjana.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen haetun asemakaavamuutoksen tule- mista voimaan, alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopi- musten muuttamista tai päättämistä sekä alueella olevien rakennusten purkamista.
- Varauksensaaja vastaa hankkeen toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaat- teella. Varauksensaaja vastaa tällöin kustannuksellaan muun ohella kai- kista tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennus- ten purku- ja muista toimenpiteistä.
- Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mi- käli hankkeen toteuttamiseksi vaadittava asemakaavan muutos ei tule voi- maan tai tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi.
- Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kes- ken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti anta- mia ohjeita. Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä va- raus päättymään kesken varausajan Sammatintiehen rajautuvan varaus- alueen (varausalue B) osalta, mikäli tulevassa asemakaavan muutok- sessa ei osoiteta toteutettavaksi jäljempänä mainittua yhteispysäköintilai- tosta.
- Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaoh- jeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kau- pungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien sekä tarvittavilta osin naapurikiinteistöjen kanssa.
- Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnit- telussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C energia- tehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaa- jasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

- Suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava varausalueen A ja C alla sijaitseva viemäritunneli. Kalliota ei saa louhia tai porata tunnelin läheisyydessä siten, että tunnelille tai siellä oleville toiminnoille aiheutuu haittaa.
- Suunnittelussa on huomioitava varausalueella A sijaitseva väestönsuojan ajoluiska ja väestönsuojan huoltotilat.

Varausajan jatkaminen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tonttipäällikkö päätti 13.12.2019 (95§) jatkaa varausaikaa 31.12.2020 saakka. Lisäksi varausalueita täsmennettiin seuraavasti:

- Pohjola Rakennus Oy Suomen varauksia koskevat varausalueet tarkennetaan koskemaan voimassaolevan asemakaavan 12508 kaavatontteja 22585/19 ja 21 sekä noin 5 527 m²:n suuruista määrää alaa puistoalueesta 22P101 (91-22-9903-101) maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamista varten.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Vallilan pohjoisosan asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12508 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.9.2019 ja se on tullut voimaan 14.8.2019.

Kaavaratkaisun myötä alueen kaavoitettu kerrosala (rakennusoikeus) kasvaa 19 900 k-m². Asuinrakennusten rakennusoikeus kasvaa 15 850 k-m² ja urheilurakennusten 2 900 k-m². Toteutunutta kerrosalaa poistuu 3 120 k-m². Kaavaratkaisu mahdollistaa muun muassa uusien asuinkerrostalojen ja yleisen pysäköintilaitoksen rakentamisen. Asukasmäärän lisäys on noin 480 henkeä.

Asemakaavan muutoksen mukainen ohjeellinen kaavatontti 22585/21 on 16.12.2019 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13417 jaettu tonteiksi 22585/24, 25 ja 26. Nyt tehtävä lyhytaikainen vuokraus kohdistuu tonttiin 22585/26. Tontti on rekisteröity kiinteistörekisteriin 8.10.2020. Tontin pinta-ala on 873 m², rakennusoikeus 2 100 k-m² ja osoite Sammatintie 9. Asemakaavamääräysten mukaan tontille saa rakennusten pohjakerrokseen rakentaa liike- ja toimitiloja kerrosalan lisäksi.

Kaavamääräysten mukaan autopaikkojen määrä on vähintään 1 ap/135 k-m². Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle.

Tontin itäreunassa sijaitsee maanalaista johtoa varten varattu alueen osa (johtokuja), johon kaavaselostuksen mukaan on tarkoitus sijoittaa vesihuollon johdot.

Tontille rakennettavan rakennuksen yhteyteen tulee rakentaa verkonhaltijan ohjeen mukainen muuntamotila.

Tontilla sijaitsee sijainniltaan likimääräinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa. Vuokralaisen tulee kustannuksellaan rakentaa po. yleistä jalankulkua ja pyöräilyä varten varattu alueen osa, huolehtia sen kunnossa- ja puhtaanapidosta (talvikunnossapito mukaan lukien), korjaamisesta ja uudistamisesta. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan po. alueen osan asemakaavan mukaisen käytön.

Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa alentaa rakentamisen aikana tai sen jälkeen. Pohjaveden virtausta ei saa estää tai heikentää.

Tontille on rakennettava luonnonkivinen tukimuuri.

Mainituista asioista otetaan ehdot maanvuokrasopimukseen.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Asuntotontit-tiimin päällikkö ei ole vielä hyväksynyt vuokra-aluetta koskevia suunnitelmia.

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

Kaupunginhallituksen 8.5.2017 (520 §) mukaan ”Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.”

Vuokralainen ei vielä ole toimittanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle alueelle rakennettavaa rakennusta koskevaa energiatodistusta.

Suunnitelmat

Hakemuksen mukaan tontille toteutetaan yhteensä 39 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa ilman Hitas-ehtoja.

Perheasuntovaatimus

Vapaarahoitteisessa vuokra-asuntotuontannossa ei noudateta perheasuntovaatimusta.

Autopaikkojen järjestäminen

Vallilan pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12508 mukaan AK-korttelialueella autopaikkojen määrä on vähintään 135 ap/k-m². AK-korttelialueella autopaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle. Kaavan mukaan Vallilanpuiston alapuolelle toteutetaan maanalainen pysäköintitila (yleinen pysäköintilaitos) enintään 170 autolle.

Kaupunki vuokraa Kiinteistö Oy Vallilan Pysäköinnille (tuleva Vallilan Puiston Parkki Oy) Vallilanpuistosta maanalaisen määrälän mainittua pysäköintilaitosta varten. Pysäköintiyhtiö toimii omakustannusperiaatteella.

Tontin 22585/26 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat (16 kpl) osoitetaan mainitusta Vallilanpuiston alapuolelle toteuttavasta maanalaisesta pysäköintilaitoksesta. Vuokralainen on velvollinen sopimaan mainittujen velvoiteautopaikkojen osoittamisesta po. pysäköintilaitoksesta myöhemmin erikseen tehtävällä yhteisjärjestelysopimuksella. Edellä mainitusta 16 paikasta kaksi (2) voidaan korvata osoittamalla oikeus tonttien 22585/22-26 yhteiskäyttöautopaikkoihin. Yksi pysäköintilaitoksesta osoitettavasta 14 autopaikasta tulee olla liikuntaesteisen autopaikka.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei mainittujen velvoiteautopaikkojen osoittaminen yhteisjärjestelysopimuksessa vielä oikeuta pysäköimään tai käyttämään mainittuja velvoiteautopaikkoja. Pysäköintilaitoksessa sijaitsevien velvoiteautopaikkojen käyttö perustuu aina pysäköintiyhtiön, sen osakkeenomistajan tai näiden lukuun toimivan kanssa erikseen tehtäviin sopimuksiin.

Vuokralaisella tai sen osakkeenomistajalla tai vuokra-alueella asuvalla asukkaalla tulee kuitenkin olla aina ensisijainen oikeus saada vapaana olevia po. velvoiteautopaikkoja pysyvästi käyttöönsä vuokraamalla tai ostamalla/lunastamalla pysäköintiyhtiön osakkeita tai muutoin sopimalla velvoiteautopaikan käytöstä pysäköintiyhtiön tai po. yhtiön osakkeenomistajien kanssa.

Tarkemmin ehdosta päätöksen liitteessä 1.

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

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.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto on 26.8.2020 (182 §) vahvistanut asuinkerrostalotonttien (AK) 22585/19 ja 21 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka seuraavasti:

-vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 56 euroa

-asuntotonteille (AK) toteuttavien liike- ja toimitilojen rakennusoikeuden osalta vähintään 25 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

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ²	e/k-m ² (ind. 1977)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1977)
2 100	56	1 107,12	4 704,00	92 998,08

$(2\ 100\ \text{k-m}^2 \times 56\ \text{e/k-m}^2 \times 4\ \%) \times 19,77$

Maanvuokra vuokra-ajalta

Vakiintuneen käytännön mukaan tontin maanvuokraa peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta. Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta (1.12.2020 – 30.11.2021) 15 499,68 euroa (92 998,08 euroa / 12 kk x 2 kk).

Koska vuokralaiselle annetaan oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esim. maarakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta. Tällöin tontin vuokra on 7 749,84 euroa/kk (92 998,08 euroa / 12 kk).

Lisäehdot

Muutoin ehdot ovat varauspäätöksestä ja asemakaavasta ilmeneviä, rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen tekemään hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämät em. yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Vallilan Jemma (Y-tunnus 3105593-6) on merkitty kaupparekisteriin 31.5.2020.