

MUISTIO/AH

14.8.2020

Asuntotontin (AK, 1 800 k-m<sup>2</sup>) myyminen Asunto Oy Helsingin Uimarille sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten (Tapaninkylä, Tapaninvainio, tontti 39049/6)

Uimarannantie 8

Hakemus

Avain Yhtiöt Oy (Asunto Oy Helsingin Uimari) pyytää 21.5.2019 maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelulle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki myisi Asunto Oy Helsingin Uimarille (y-tunnus 2711904-4) Tapaninkylän Tapaninvainiosta asuinkerrostalon tontin (AK) 39049/6. Tontille tullaan toteuttamaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja.

Rakennustyöt tontilla on tarkoitus aloittaa syksyllä 2020.

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 7.11.2011 (1000 §) varata 39. kaupungin osan (Tapaninvainio) korttelin 39049 tontin 2 Esperi Care Oy:lle valtion tukemien erityisryhmille tarkoitettujen vuokra-asuntojen eli palvelukodin rakennuttamista varten 31.12.2012 saakka.

Kiinteistölautakunta päätti 2.5.2013 (219 §) jatkaa tontin 39049/2 varausta 31.12.2013 saakka.

Kiinteistölautakunta päätti 12.6.2014 (340 §) jatkaa tontin 39049/2 varausta 30.6.2015 saakka.

Kaupunginhallitus päätti 8.12.2014 (1303 §) muuttaa Esperi Care Oy:lle varatun tontin 39049/2 varausta seuraavasti:

1. Tontti varataan mielenterveyskuntoutujien hoivakodin suunnittelua sekä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka siten, että hoivakotihankkeen osalta tontinvaraajina ovat Esperi Care Oy ja Avain Palvelukodit Oy sekä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta Avain Rakennuttaja Oy.

Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot tulee toteuttaa normaalina asuntotuotantona, jota ei suunnata erityisryhmille.

2. Hoivakotihankkeen osalta noudatetaan kiinteistölautakunnan aiemmin päättämiä varausehtoja sekä jäljempänä mainittuja ehtoja.

3. Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tontin suunnittelusta arkkitehtuurikutsukilpailun. Tontti tulee suunnitella ja toteuttaa kilpailun voittaneiden kilpailuehdotusten mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen. Tontin rakentamista koskevat rakennuslupasuunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.
4. Osapuolet ovat keskenään velvollisia sopimaan hankkeiden toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaisesta tonttijaosta ennen rakennuslupasuunnittelun aloittamista sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista, ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa erikseen toisin sovita.

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan sopimaan kaikista hankkeiden toteuttamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä.

5. Avain Rakennuttaja Oy on tietoinen, että vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toteuttaminen edellyttää voimassa olevan asemakaavan muuttamista.

Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon.

#### Arkkitehtuurikutsukilpailu

Tonttia 39049/2 koskeva arkkitehtuurikutsukilpailu järjestettiin 6.2. – 16.3.2015. Kilpailuun osallistui kolme arkkitehtisuunnittelutoimistoa. Kilpailun arviointiryhmän muodostivat kaupunkisuunnitteluviraston arkkitehti Johanna Mutanen, Esperio Care Oy:n kiinteistöjohtaja Tomi Rosqvist ja Avain Rakennuttaja Oy:n projektipäällikkö Ville Mäenpää.

Kilpailun voittajaksi valittiin Arkkitehtitoimisto HMM Oy:n laatima suunnitelma ”Leija”.

Varausehtojen mukaisesti tontti 39049/2 tulee suunnitella ja toteuttaa kilpailun voittaneen kilpailuehdotuksen mukaisesti (”Leija”) tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudat-

taen. Tontin rakentamista koskevat rakennuslupasuunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

#### Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 2.10.2019 vuokrata tontin 39049/6 lyhytaikaisesti 30.9.2020 saakka rakennusluvan hakemista varten Asunto Oy Helsingin Uimarille (Y-tunnus: 2711904-4).

#### Asemakaava- ja tonttiedot

Sisäasianministeriön 26.2.1960 vahvistaman asemakaavan muutoksen nro 4673 mukaan tontti 39049/2 kuului yleisten rakennusten korttelialueeseen (Y).

Kaupunginvaltuusto on 27.3.2018 hyväksynyt Uimarannantie 8:n asemakaavan muutoksen nro 12432. Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 18.5.2018. Asemakaavan muutoksella tontin 39049/3 käyttötarkoitus muutettiin asumiskäyttöön.

Asemakaavan mukaan tontti 39049/6 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin kaavanmukainen rakennusoikeus on 1 800 k-m<sup>2</sup> ja sen pinta-ala on 3511 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Uimarannantie 8. Tontti 39049/6 on merkitty kiinteistörekisteriin 11.1.2020.

#### Viereisen tontin 39049/5 vuokraus

Kiinteistölautakunta päätti 1.12.2016 (484 §) vuokrata tontin 47167/5 pitkäaikaisesti Kiinteistö Oy Helsingin Uimarannantien palvelukodille (Y-tunnus 2685842-7). Tontille on toteutettu yksikerroksinen hoivakoti mielenterveyskuntoutujille.

#### Käytetty rakennusoikeuden määrä

Tontit-yksikön päällikkö on 19.2.2020 hyväksynyt sähköpostitse piirustusten tarkastamisen.

Rakennusvalvontapalvelut on myöntänyt 30.6.2020 (464 §) tontille 39049/6 rakennusluvan (lupatunnus 39-1810-20-A). Rakennusluvan mukaan tontille rakennetaan kaksi yhden porrashuoneen 3-kerroksista asuinkerrostaloa ja autokatos.

Tontin asemakaavan ja tonttijaon mukainen rakennusoikeus (1 800 k-m<sup>2</sup>) ylittyy 2m<sup>2</sup>

Energiatehokkuus	Ostajan toimittaman energiatodistuksen mukaan tontille suunnitellun rakennuksen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on 90 kWh/m <sup>2</sup> /vuosi, joka täyttää varauspäätöksessä edellytetyn energiatehokkuusvaatimuksen (rakennusten tulee täyttää C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m <sup>2</sup> /vuosi).
Maaperä	<p>Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei tonteilla aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.</p> <p>Mikäli tonteilla havaittaisiin maaperän pilaantumista, määräytyvät vastuun- ja kustannusjakoa koskevat ehdot kaupungin vakiintuneen käytännön mukaisesti.</p> <p>Tarkemmat maaperäehdot ilmenevät kauppakirjasta.</p>
Autopaikat	Tontille 39049/6 rakennetaan 20 autopaikkaa, joista 16 sijoitetaan tontille toteuttavaan autokatokseen.
Yhteis- ja rasitejärjestelyt	Ostajan tulee sopia kaikista tarvittavista yhteisjärjestely-, rasite- ja rasitteenluonteisista asioista korttelin muiden tonttien sekä tarvittavilta osin myös muiden ympäröivien tonttien ja muiden kiinteistöjen (mukaan lukien kadut ja muut yleiset alueet) kanssa.
Tontin kauppahinnan arvioiminen	<p>Tontin 39049/6 (AK) kauppahinta kaikkien tontille toteuttavien pääkäyttötarkoituksen (asuin-, monikäyttö- ja muut tilat) osalta on 625 e/k-m<sup>2</sup>.</p> <p>Tontin kauppahinta määräytyy vähintään asemakaavassa / tonttijaossa tontille osoitetun kerrosalan mukaan tai rakennusluvan mukaan, mikäli rakennusoikeuden osoittama toteutettava kerrosala on asemakaavan tai tonttijaon mukaista kerrosalaa enemmän.</p> <p>Esitetty hinta perustuu ulkopuolisten arvioijan lausuntoon (GEM Valuation Oy, 25.3.2019) sekä hintavyöhykekarttojen osoittamiin keskimääräisiin hintoihin Tapaninvainion vyöhykkeellä (Newsec Valuation Oy, 5.12.2018 ja Catella Property Oy, 2.12.2016).</p>

Esitetty hinta on hankitun arviolausunnon sekä hintavyöhykekarttojen perusteella käypä. Arviolausunnossa on huomioitu 10 vuoden vuokra-asuntokäyttövelvoite.

#### Kauppahinta ja lisäkauppahinta

Tontin 39049/6 kauppahinnaksi esitetään 1 126 250 euroa (1 802 k-m<sup>2</sup> x 625 euroa/k-m<sup>2</sup>). Kaupungilla olisi lisäksi oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia sääntelemättömiä vuokra-asuntoja ja/tai muita pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja yhteensä enemmän kuin 1 802 k-m<sup>2</sup>.

Tontin 39049/6 kauppakirjassa noudatetaan kerrosneliömetrikohdasta yksikköhintaa, joka on 625 euroa / k-m<sup>2</sup>.

Tontin 39049/6 asemakaavan / tonttijaon sallima rakennusoikeus on 1 800 k-m<sup>2</sup>. Rakennusluvan mukaan toteutettava asuinkerrosala on 1 802 k-m<sup>2</sup>, jonka mukaan kauppahinta määräytyy. Siten kauppahinta on yhteensä 1 126 250 euroa.

Tontin 39049/6 kauppakirjaan sisällytetään lisäkauppahintaa koskevat ehdot. Niiden mukaan tontista voidaan periä kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan kauppahinnan perusteena ollutta kerrosalaa enemmän tai tontille haetaan asemakaavanmuutosta tai poikkeamislupaa, jossa sallitaan kauppahinnan perusteena ollutta kerrosalaa enemmän kerrosalaa.

Rekisteröinti	Asunto Oy Helsingin Asunto Oy Helsingin Uimari (y-tunnus 2711904-4) on merkitty kaupparekisteriin 2.10.2015.
Lisäehdot	Tontin 39049/6 kauppakirjaan tullaan sisällyttämään 10 vuoden vuokra-asuntokäyttövelvoite.  Muutoin noudatetaan tavanomaisia kiinteistökaupan ja tontinluovutuksen ehtoja.