

## Perustelumuistio

### Asuntotontin (A, 1 500 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikaisen vuokrauksen jatkaminen Asunto Oy Helsingin Bysantinkuja 5:lle rakennusluvan hakemista varten (Viikki, Viikinmäki, ohjeellinen kaavatontti 36265/2)

Bysantinkuja 5, A1136-496, HEL 2017-013065

**Hakemus** IVH Asunnot Oy pyytää 4.3.2022 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki jatkaisi asuntotontin 36265/2 lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten Asunto Oy Helsingin Bysantinkuja 5:lle (Y-tunnus 2871679-9) 1.4.2022 alkaen. Hakija on myöhemmin pyytänyt, että lyhytaikaista vuokrausta jatkettaisiin 1.5.2022 alkaen, sillä lyhytaikaisen vuokrauksen valmistelussa on kestänyt vuokrausehtojen päivitystarpeen takia.

**Varauspäätös** Kiinteistölautakunta päätti 20.4.2017 (190 §) varata kaavatontit 36265/1-3 jatkuvan tonttihaun kautta e-House Oy:lle, IVH Asunnot Oy:lle ja Investors House Oyj:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

- Tonteista kaksi tulee toteuttaa valtion tukemien lyhyen korkotuen hankkeina ja yksi vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja
- Tonteille 36265/1-3 toteutettavasta yhteenlasketusta asuinhuoneistoalasta vähintään 30 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Suunnittelun lähtökohtana tulee olla, että mainittujen perheasuntojen keskipinta-ala on vähintään 65 h-m<sup>2</sup>.

### Edelliset lyhytaikaista vuokrausta koskevat päätökset

Asuntontit-tiimin päällikkö on päätöksellään 4.12.2017 § 88 vuokrannut kaavatontin 36265/2 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.12.2017 – 30.11.2018. (A1136-478)

Lyhytaikainen vuokraus ei johtanut tuolloin rakennusluvan hakemiseen muun muassa siitä syystä, että rakentamisen huippusuhdanne ajoittui mainitulle ajanjaksolle, mikä puolestaan vaikutti pyydettyjen urakkatarjousten hintatasoon.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on päätöksellään 30.3.2021 § 53 vuokrannut kaavatontin 36265/2 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.4.2021-31.3.2022. (A1136-496)

Lyhytaikainen vuokraus ei johtanut tuolloin rakennusluvan hakemiseen, sillä kaavatonttien 36265/1-3 suunnittelu on osoittautunut haastavaksi ja tonteista on esitetty vaihtoehtoisia suunnitelmia, jotka eivät ole osoittautuneet taloudellisesti toteuttamiskelpoiseksi.

## **Kaavatontteja 36265/1-3 koskevat uudet suunnitelmat ja hallinnanjakosopimus**

Hakija on vuosina 2021-2022 ollut yhteydessä asemakaavoituspalveluun. Tonteille 36265/1-3 on löydetty uusi perusratkaisu ja massoittelu, mikä ratkaisisi ne ongelmat, jotka ovat aikaisemmin estäneet hankkeen etenemisen.

Uusissa suunnitelmissa korttelin 36265 aluetta käsitellään yhtenä tonttina, jolloin ohjeellisten kaavatonttien 36265/1-3 muodostamisen sijaan muodostettaisiin vain yksi tontti, jonka hallinnan eri hankkeet jakaisivat hallinnanjakosopimuksella.

Alueen asemakaavoittaja puoltaa ratkaisua. Korttelin 36265 suunnittelu on osoittautunut hankalaksi ja siitä on esitetty runsaasti vaihtoehtoisia suunnitelmia, jotka eivät ole osoittautuneet taloudellisesti toteuttamiskelpoisiksi. Suurten korkeuserojen takia kortteli on erittäin vaikea ja kaavan esittämä ratkaisu on hyvin pienimittakaavainen maastonmuotoihin nähden. Erityisesti pysäköinnin järjestely on osoittautunut ongelmalliseksi mm. siksi, että katuliittymä Bysantinkujan päässä on kolmisen metriä (eli n. kerroksen verran) kaavan- ja viitesuunnitelmanmukaista korkeammalla, mikä muuttaa rakenteellisen pysäköinnin suunnittelutilanteen kokonaan toiseksi.

Suunniteltu ratkaisu edellyttäisi maankäyttöjohtajan poikkeamispäätöstä ja kaavasta poikkeavaa tonttijakoa, sillä rakennusten sijoittelu ei ole ollenkaan kaavan mukainen.

Tällä hetkellä kaavatontit 36265/1-3 ovat vuokrattuna lyhytaikaisesti eri asunto-osakeyhtiöille. Mikäli tonttien jatkosuunnittelua tehdään siitä lähtökohdasta, että muodostetaan yksi tontti kaavatonteista 36265/1-3, tulee kaavatonttien 36265/1-3 vuokralaisten välillä laatia hallinnanjakosopimus. Pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen tullaan sisällyttämään vuokralaisten yhteisvastuu maanvuokrasopimuksen velvoitteista. Vuokralaiset ovat velvollisia toimittamaan luonnoksen hallinnanjakosopimuksesta vuokranantajan hyväksyttäväksi. Lopullinen hyväksytty sopimus liitetään osaksi pitkäaikaista maanvuokrasopimusta.

### **Asemakaava- ja tonttitiedot**

Kaupunginvaltuuston 9.5.2007 hyväksymän ja 21.6.2007 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11380 mukaan tontti 36265/2 kuuluu asuinrakennusten (A) korttelialueeseen. Tontin rakennusoikeus on 1 500 k-m<sup>2</sup>.

A-korttelialueilla saa rakennusten katutasossa olla liiketilaa ja julkisia palvelutiloja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevia asuinhuoneistoja ja liiketiloja saa käyttää väliaikaisesti sosiaalipalvelun tiloina.

Tontin pinta-ala on noin 2 782 m<sup>2</sup> ja osoite on Bysantinkuja 5. Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin. Tontti muodostuu kiinteistöistä 91-418-4-58 (1 692 m<sup>2</sup>) ja 91-434-2-21 (1 090 m<sup>2</sup>).

### Poikkeamispäätös asemakaavaan

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.9.2017 (87 §) hyväksyä tontteja 36265/1-3 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavan nro 11380:

- kerrosalan enimmäismäärästä 1 020 k-m<sup>2</sup> (20 %)
  - o ylitys tontilla 1 = 280 k-m<sup>2</sup>
  - o ylitys tontilla 2 = 300 k-m<sup>2</sup>
  - o ylitys tontilla 3 = 440 k-m<sup>2</sup>
- rakennusten sijoittumisesta rakennusaloille
- suurimmasta sallitusta kerrosluvusta I-II kerrosta
- autopaikkojen sijoituksesta

Asemakaavoittajan mukaan tämä poikkeamispäätös ei ole enää relevantti, sillä hakijan uusissa suunnitelmissa on lähdetty aivan uusista lähtökohdista. Koska poikkeamispäätöksessä ei puolleta mitään periaatetta yleisellä tasolla vaan suunnitelmaa, uusien suunnitelmien mukainen toteutus edellyttää uutta poikkeamispäätöstä.

### Energiatehokkuus

Varausehdoissa olleen energiatehokkuusvaatimuksen sijaan edellytetään vähintään voimassa olevien viranomais määräysten mukaista energiatehokkuusluokkaa.

### Perheasuntovaatimus ja asuntojen keskipinta-ala

Varausehdoista poiketen kaavatonttien 36265/1-3 alueelle tulee toteuttaa vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä omistusasuntoja ja valtion tukemia lyhyen korkotuen (10 v) vuokra-asuntoja siten, että tonteille 36265/1-3 toteutettavasta yhteenlasketusta asuinrakennusoikeudesta n. 44 % toteutetaan omistusasumisena ja n. 56 % lyhyen korkotuen vuokra-asumisena. Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalaan mukaisesti kuluttajille.

Perheasuntoja tulee toteuttaa vuokralaisen 16.3.2022 lähettämän suunnitelman mukaisesti eli omistusasuntojen asuinhuoneistoalasta perheasuntoja on n. 41 % ja vuokra-asuntojen n. 37 %. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 65 h-m<sup>2</sup>.

Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida monipuolinen asuntotyyppijakauma.

Pitkäaikaista vuokrausta koskevan hakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys toteutettavista perheasunnoista ja niiden pinta-aloista, jotta em. vaatimuksen täyttämistä voidaan varmistua.

**Autopaikat** Hankkeen velvoiteautopaikat sijoitetaan kortteliin 36265. Rakennusluvasta asia selviää tarkemmin myöhemmin ja autopaikkoja koskevat ehdot otetaankin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen ehtomaailmaan mukaan.

### **Rakentamiskelpoisuus**

Vuokralainen on tietoinen, että korttelin 36265 rakentamisaikatauluun vaikuttavat muun muassa Bysantinkujan rakentaminen sekä korvaavan kevyen liikenteen väylän rakentaminen Maarianmaanpuistoon (kevyen liikenteen väylä sijaitsee tällä hetkellä korttelin 36265 itäreunassa).

Vuokralaisen selvittämisvelvollisuudesta lisää mm. yleisten vuokrausehtojen 6 §:ssä.

**Maaperä** Tontin maaperä on kunnostettu Uudenmaan ympäristökeskuksen 28.4.2006 antaman ympäristölupapäätöksen YS 648 mukaisesti ja kunnostuksesta on laadittu loppuraportti: Pilaantuneen maaperän puhdistuksen loppuraportti, Viikinmäen vanha ampumarata, Helsinki, 6.10.2014, Ramboll Finland Oy. Uudenmaan ELY -keskus on lausunnollaan 4.6.2015 todennut, että se hyväksyy loppuraportin ja toteaa, että alueen kunnostustyöstä ei ole huomauttamista.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

### **Rasitteet ja yhteisjärjestelyt**

Pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen sisällytetään aina yleinen rasite-ehto, jonka mukaan vuokralainen on osaltaan velvollinen sopimaan vuokra-alueen ja sitä ympäröivien kiinteistöjen (ml. kadut ja muut yleiset alueet) tai niille sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

### **Vuokrausperiaatteet**

Kaupunginvaltuusto päätti 27.11.2019 (342 §) vahvistaa mm. tonteille 36265/1-3 vuokrausperiaatteet siten, että vuokra-aika päättyy 31.12.2080 ja muutoin seuraavasti:

- Asuinrakennusten tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa.
- Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, toimisto- tai muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta maanvuokraa ei peritä.

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

Vuonna 2019 vahvistettu vuokrausperiaatehinta tullaan tarkistamaan ennen pitkäaikaista vuokrausta eli pitkäaikaisessa vuokrauksessa sovellettava yksikköhinta voi olla korkeampi kuin tässä lyhytaikaisessa vuokrauksessa sovellettu hinta.

## Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla kaavatontin 36265/2 vuokraushinta määräytyy lyhytaikaisessa vuokrauksessa seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 2115)	perusvuosivuok ra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 2115)
1 500	29	613,35	1 740	36 801,00

$(1\ 500\ \text{k-m}^2 \times 29\ \text{e/k-m}^2 \times 4\%) \times 21,15$

Maanvuokra vuokra-ajalta (lyhytaikainen)

Vakiintuneen käytännön mukaan tontin maanvuokra peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta. Edelleen vakiintuneen käytännön mukaan vuokraa peritään lyhytaikaisessa vuokrauksessa asemakaavan mukaisesta kerrosalasta.

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 6 133,50 euroa (36 801,00 : 6).

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esimerkiksi maanrakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Tällöin tontin vuokra on 3 066,75 euroa / kuukausi (36 801,00: 12).

## Vuokra-aika

1.5.2022 – 30.4.2023

## Rekisteröinti

**Helsinki**

Asunto Oy Helsingin Bysantinkuja 5 (Y-tunnus 2871679-9) on merkitty kaupparekisteriin 1.12.2017.

**Lisäehdot**

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