

Liite 2 Muistio / Tiina**Asuntotontin (AK, 2 100 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Sammatintie 13:lle (Vallila, tontti 22585/24)**

Sammatintie 13, (A1122-148), HEL 2020-010013

Hakemus

Asunto Oy Helsingin Sammatintie 13 pyytää 23.12.2021 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille pitkäaikaisesti asuinkerrostalotontin (AK) 22585/24 asuntotarkoituksiin 1.2.2022 lukien.

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-omistusasuntotuotantona ja/tai asumisoikeustuotantona ja enintään noin 75 % sääntelemättömänä asuntotuotantona.
- Sääntelemättömästä asuntotuotannosta vähintään noin 50 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona ja enintään noin 50 % vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.
- Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa sekä Hitas-omistusasuntotuotannossa noin 40 % asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), joiden keskipinta-ala 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 tulevista voimaan, alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä sekä alueella olevien rakennusten purkamista.
- Varauksensaaja vastaa hankkeen toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja vastaa tällöin kustannuksellaan muun ohella kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä.
- Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli hankkeen toteuttamiseksi vaadittava asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi.
- Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita. Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan Sammatintiehen rajautuvan varausalueen (varausalue B) osalta, mikäli tulevassa asemakaavan muutoksessa ei osoiteta toteutettavaksi jäljempänä mainittua yhteispysäköintilaitosta.
- Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien sekä tarvittavilta osin naapurikiinteistöjen kanssa.
- 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.

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. Samalla 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 määräalaa puistoalueesta 22P101 (91-22-9903-101) maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamista varten.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tonttipäällikkö päätti 3.2.2021 (5 §) vielä jatkaa tonttien 22585/23, 24 ja 25 varausaikaa 31.12.2021 saakka.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Vallilan pohjoisosan asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12508 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.6.2019 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 pitkäaikainen vuokraus kohdistuu tonttiin 22585/24. Tontti on rekisteröity kiinteistörekisteriin 6.11.2020. Tontin pinta-ala on 926 m², rakennusoikeus 2 100 k-m² ja osoite Sammatintie 13. 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 länsireunassa sijaitsee yleiselle jalankululle varattu porrasyhteys (kaavamerkintä "po"). Vuokralaisen tulee kustannuksellaan suunnitella ja toteuttaa po. yleiselle jalankululle varattu porrasyhteys sekä korvauksetta sallia sen käyttö asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan porrasyhteyden kunnossapidosta (talvikunnossapito

mukaan lukien), huollosta, uudistamisesta ja perusparantamisesta.

Lisäksi vuokra-alueen länsireunassa sijaitsee tulvareitti (kaavamerkintä "tu"), jonka alueelle ei saa tehdä veden virtausta estävää rakenteellista estettä. Kaavaselostuksen mukaan tulvareitti on osoitettu siltä varalta, jotta myöhemmässä katusuunnitteluvaiheessa on mahdollista tarkastella hulevesien johtamista puiston suuntaan. Mikäli tälle ei ilmene tarvetta, ei yhteyttäkään ole välttämätöntä suunnitella tulvareitiksi. Vuokralainen on velvollinen selvittämään po. tarpeen.

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

Tontille on rakennettava luonnonkivinen tukimuuri.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin päällikkö on päätöksellään 21.5.2021 (82 §) vuokrannut tontin 22585/24 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten ajaksi 16.5.2021-15.5.2022 (A1122-140). Lyhytaikainen vuokraus merkitään päättymään, kun tonttia 22585/24 pitkäaikainen vuokraus alkaa.

Piirustusten tutkiminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 11.1.2022 hyväksyä tontin 22585/24 rakennuslupapiirustusten tutkimisen. Piirustusten mukaan tontille rakennetaan seitsemänkerroksinen asuintalo, jonka kerrosala on 2 097 k-m². Asemakaavan sallima 2 100 k-m² rakennusoikeus ei ylity.

Suunnitelmat

Tontille rakennetaan VII-kerroksinen betonielementtirunkoinen asuinkerrostalo, jossa on kellari ja ullakko. Asuntoja rakennetaan 40 kpl.

Tontin pysäköintipaikat sijoitetaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen, joka sijoituu Karstulantien ja Kangasalantien risteykseen. Pysäköintilaitokseen on esteetön kulku. As Oy Vallilan Fikka (nykyinen nimi Asunto Oy Helsingin Sammatintie 13) on osa Vallilan tiivistysrakentamista. Suunnitelmien mukaan tontille toteutetaan yhteensä 40 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa ilman Hitas-ehtoja.

Hankkeen rakennuttajana on Pohjola Rakennus Oy Suomi. Pääsuunnittelija on Risto Huttunen Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy:sta. Tontilla 22585/24 on tarkoitus aloittaa rakentaminen arviolta helmikuussa 2022.

Rakennuslupa

Tontille 22585/24 on myönnetty rakennuslupa 29.6.2021 (523 §). Lupatunnus

22-1803-21-A, LP-091-2020-00954.

Energiatehokkuus

Toimitetun energiatodistuksen mukaan tontille toteutettava rakennus täyttää va-
rausehtojen mukaisen energiatehokkuusvaatimuksen.

Vuokralainen on esittänyt maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle
vuokra-alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan 20.5.2021 päivätyn energia-
todistuksen, jonka mukaan vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen energia-
tehokkuusluokka on B₂₀₁₈ (E-luku on 90 kWh_E/(m²vuosi).

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Vapaaarahoitteisessa vuokra-asuntotuotannossa ei noudateta perheasunto- ja
keskipinta-alavaatimusta.

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Maaperätiedot

Vuokra-alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus, jonka perusteella
ympäristöviranomien on antanut lausunnon (ID 20-01222, 17.12.2020). Ympä-
ristöpalveluiden ympäristöseuranta- ja -valvontayksikkö toteaa lausunnossaan,
että tontin tutkimattomilta jätteellisiltä alueilta on tutkitaan haitta-ainepitoisuuksia
siten, että pilaantuneet ja kynnysarvot ylittävät kaivumaat voidaan luotettavasti
ohjata haitta-ainepitoisuuksien mukaisesti vastaanottoaikoihin, joilla on lupa ot-
taa vastaan ko. tavalla pilaantuneita maita.

Vuokralaisen tulee esittää tarvittavia tutkimuksia varten vuokranantajalle suunni-
telma vuokra-alueen maarakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tie-
dossa.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1.

Autopaikkojen järjestäminen

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

Kaupunki on vuokrannut Vallilan Puiston Parkki Oy:lle Vallilanpuistosta maanalaisen määräalan mainittua pysäköintilaitosta varten. Pysäköintiyhtiö toimii omakustannusperiaatteella.

Tontin 22585/24 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, joka on jaettu tontin 22585/25 kanssa.

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.

Erikseen huomautetaan, että vuokra-alueella sijaitsee tietoliikenne- ja sähköjohtoja, joiden osalta vuokralaisen tulee selvittää mahdollinen johtojen siirtotarve.

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, rasit-

teita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset. Hakemuksen yhteydessä on toimitettu luonnos yhteisjärjestelysopimukseksi. Yhteisjärjestelysopimusta ei vielä tässä vaiheessa ole kommentoitu ja hyväksytty.

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 sääntelöttömänä 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

Tontista perittävä vuokra vastaa markkinavuokraa, joka edellä mainituilla perusteilla määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ²	e/k-m ² (ind. 2050)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind.2050)
2 100	56	1 148	4 704	96 432

$(2\ 100\ \text{k-m}^2 \times 56\ \text{e/k-m}^2 \times 4\ \%) \times 20,50$

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12.) on 96 432 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.2.-31.12.2022 (11 kk) on 88 396 euroa (96 432:12 x 11).

Vakiintuneen käytännön mukaan maanvuokraa peritään vähintään asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden mukaan, ja jos se ylitetään, niin toteutetun rakennusoikeuden mukaan.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.2.2022 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Kiinteistö Oy Sammatintie A (Y-tunnus 3105589-9) on merkitty kaupparekisteriin 31.5.2020. Yhtiömuodon muutos asunto-osakeyhtiöksi ja toiminimen muutos Asunto Oy Helsingin Vallilan Fikaksi on merkitty kaupparekisteriin 4.2.2021. Toiminimen muutos Asunto Oy Helsingin Sammatintie 13:ksi on merkitty kaupparekisteriin 16.9.2021, Vallilan Fikka on 16.9.2021 lukien yhtiön aputoiminimi.

Lisäehdot

Edellä mainituista asioista on otettu lisäehtoja maanvuokrasopimukseen. Muutoin ehdot ovat varauspäätöksestä ja asemakaavasta ilmeneviä, rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.