

Kahden asuntotontin (A, a' 1 600 k-m²) ja autopaikkatontin (LPA, 1029 m²) pitkäaikainen vuokraaminen As Oy Helsingin Silvalle (Kaarela, Kuninkaantammi, tontit 33382/1, 33383/1 ja 33384/1)

A-tontti 33382/1, Okrakuja 3, HEL 2020-010787
LPA-tontti 33383/1, Okrakuja 4, HEL 2020-010790
AH-tontti 33384/1, Temperankatu 3, HEL 2020-010786

Hakemus Mangrove Oy pyytää hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi As Oy Helsingin Silvalle Kuninkaantammen Keskusta-alueen korttelit 33382, 33383 ja 33384 ajankohdasta 1.11.2020 alkaen.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 9.12.2019 (847 §) varata Kuninkaantammesta korttelit 33382, 33383 ja 33384 Mangrove Oy:lle (Y-tunnus 0995025-6) hintakontrolloitujen asuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka. Varausehdoissa todetaan korttelin 33382 osalta mm., että

- Varauksensaaja on tietoinen, että tontilla on sijainnut vuosina 1976 – 1988 rakennus/rakennelma, joka on purettu. Purettun rakennuksen/rakennelman jäljiltä tontilla voi olla rakennusjätettä ja perustuksia.
- Asuntorakentaminen edellyttää maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä ja mahdollisesti pilaantuneen maaperän puhdistamista. Mikäli tontilta löytyy jätettä tai pilaantuneeseen maaperään viittaavaa, siitä tulee ilmoittaa välittömästi Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun rakentamiskelpoisuustiimille. Toimenpiteistä ja kustannusten jaosta on sovittava kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.
- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan LPA-tontin 33383/1.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten ehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan tonttien yleisiä varausehtoja.

Korttelin 33384 osalta todetaan mm. seuraavaa:

- Varauksensaaja on tietoinen, että tontilla on sijainnut 1920-luvulta 2010-luvulle saakka hallirakennus, joka on purettu. Kaupungilla ei ole tiedossa, että tontille olisi jäänyt vanhoja rakennuksen perustuksia tai muuta rakennusjätettä. n tulee hyväksyttää viite- ja konseptisuunnitelmat maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa.
- Asuntorakentaminen edellyttää maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä ja mahdollisesti pilaantuneen maaperän puhdistamista. Mikäli tontilta löytyy jätettä tai pilaantuneeseen

- maaperään viittaavaa, siitä tulee ilmoittaa välittömästi Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun rakentamiskelpoisuustiiimille. Toimenpiteistä ja kustannusten jaosta on sovittava kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.
- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan LPA-tontin 33383/1.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten ehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan tonttien yleisiä varausehtoja.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit -tiimin päällikkö on päätöksillään 18.3.2020, § 70 -72 vuokrannut tontit 33382/1, 33383/1 ja 33384/1 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.4.2020 - 31.3.2021.

Lyhytaikaiset vuokraukset päättyvät ilman eri ilmoitusta, kun vuokra-alueita koskevat pitkäaikaiset maanvuokraukset alkavat.

- A1133-794
- A1133-795
- A4133-99

Asemakaava

Kaupunginvaltuusto on 15.1.2014 hyväksynyt Kuninkaantammen keskustan asemakaavamuutoksen nro 12150 ja asemakaava on tullut voimaan 28.2.2014. Asemakaavan mukaan tontit 33382/1 ja 33384/1 kuuluvat asuinrakennusten (A) korttelialueeseen, jossa rakennusten kerrosluku on kaksi. Rakennusten tulee olla uusiutuvaa energiaa hyödyntäviä matalaenergiarakennuksia. Kummankin tontin rakennusoikeus on 1 600 k-m². Edellä tarkoitettujen asuntotonttien käyttöön on osoitettu autopaikkatontti 33383/1.

Tonttitiedot

Asuntotontin 33382/1 pinta-ala on 2 363 m². Tontin osoite on Okrakuja 3. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 27.5.2020.

Autopaikkatontin 33383/1 pinta-ala on 1 029 m² ja tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 27.5.2020.

Asuntotontin 33384/1 pinta-ala on 2 531 m². Tontin osoite on Temperankatu 3. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 27.5.2020.

Piirustukset

Alueryhmä on 27.4.2020 päivätyllä lausunnolla puoltanut As Oy Helsingin Silva-nimisen hankkeen suunnitelmien hyväksymistä.

Hitas-työryhmä puolsi 18.5.2020 tontteja 33382/1, 33383/1 ja 33384/1 hallitsemaan tulevan, vielä tuolloin rekisteröimättä olleen As Oy Helsingin Silvan suunnitelmia ja hyväksyi hankkeen velattomaksi hankinta-arvoksi 11 200 850 euroa (alv 24 %) eli 3 951 euroa/asm².

Asuntopalvelut –yksikön päällikkö on 24.6.2020, 87 § osaltaan hyväksynyt asuntohankkeen suunnitelmat ja hankinta-arvon.

Energiatehokkuus

Mangrove Oy on toimittanut vuokra-alueille suunniteltujen rakennusten energiatehokkuustodistukset. Energiatehokkuustodistusten (päivätty 29.4.2020) mukaan asuinrakennukset kuuluvat energiatehokkuusluokkaan A₂₀₁₈ vertailuluvun E:n vaihdella lukujen 78 - 80 kWh/(m²-vuosi) välillä.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on velvollinen sopimaan kortteleiden 33382, 33383 ja 33384 tonttien kesken tarvittavista rasitteenluonteisista ehdoista tai rasitteista/yhteisjärjestelyistä sekä yleisten katu- ja puistoalueiden osalta mahdollisesti tarvittavista rasitteenluonteisista oikeuksista ja velvoitteista vuokranantajan kanssa sekä sijoitusluvista tai muista vastaavista luvista kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta –yksikön kanssa.

Vuokralaisen tulee esittää kaupungin maaomaisuus ja tontit – palvelulle, että se liittyy edellä tässä kohdalla tarkoitettujen, allekirjoitetun yhteisjärjestelysopimuksen pitkäaikaisesti vuokrattujen tonttien maanvuokrasopimukseen sopimusehtona noudatettavaksi, mikäli rasite- ja yhteisjärjestelyt eivät ilmene tonttien pitkäaikaisista maanvuokrasopimuksista.

Suunnitelmat

Tonteille 33384/1 ja 33382/1 rakennetaan vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja yhteensä 37 kpl. Näiden rivitaloasuntojen keskipinta-ala on suurempi kuin 80 m². Perheasuntojen osuus huoneistoalasta on vuokraushakemusten mukaan yli 70 %. Tonttien velvoiteautopaikat toteutetaan asuntotonttien väliin sijoittuvalle autopaikatontille 33383/1. Autopaikkojen lukumäärä on 33 kpl (kaavapoikkeama).

Perheasuntovaatimus

Alueryhmässä käsitellyissä suunnitelmissa asemakaavaan kirjattu perheasuntovaatimus toteutuu.

Hintakontrolloitua asuntotuotantoa koskevat ehdot ja enimmäismyyntihinta

Varauspäätöksen edellyttämällä tavalla kortteleiden 33382 ja 33384 tonteille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja.

Asuntopalvelut –yksikön päällikkö on osaltaan 24.6.2020, 87 § hyväksynyt As Oy Helsingin Silvan suunnitelmat ja hankinta-arvon, mikä määrittää asuntojen ensimyyntissä sallitun velattoman enimmäismyyntihinnan.

Asuntojen myynnissä tulee noudattaa Hitas-asuntojen myyntiä koskevia ohjeita ja menettelyä lukuun ottamatta omistuksen rajoituksen valvontaa koskevia ehtoja sekä asuntopalvelut –yksikön mahdollisesti antamia tarkentavia ohjeita.

Kaupunki ei säätele asuntojen jälleenmyyntiä ensimyyntin jälkeen

eikä hanketta varten perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisällytetä Hitas-sääntelyä koskevia määräyksiä.

Maaperä

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun rakentamiskelpoisuus –tiimi on käynyt vuokralaista edustavan Mangrove Oy:n kanssa läpi tonttien maaperän pilaantuneisuuden tilanteen, pilaantuneen maan kunnostamisen ja siihen liittyvät toimintatavat ja vastuut sekä ympäristöviranomaisen lausunnon ja sen määräykset 12.6.2020 pidetyssä Teams-palaverissa. Mangrove Oy on tietoinen, että sen tulee toteuttaa pilaantuneen maan kunnostaminen tonttien maarakentamisen ja talonrakentamisen yhteydessä. Mangrove Oy on tietoinen siitä, että maarakennustöiden aloittamisesta on hyvissä ajoin informoitava rakentamiskelpoisuus – tiimiä, jotta kunnostamisen vaatima valmistelu saadaan tehtyä asianmukaisesti.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 6.5.2020, § 130 mm. asuntotonttien 33382/1 (A) ja 33384/1 (A) sekä autopaikkatontin 33283/1 (LPA) vuokrausperiaatteista. Niiden mukaan em. asuntotonttien maanvuokra määritetään pitäen vuosivuokran perusteena hintakontrolloitujen asuntojen osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerros-neliömetrihintana 30 euroa. Autopaikkatontin 33383/1 vuosivuokra määritetään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana maa-alueen neliömetrihintana 1 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta ja muiden tonttien 5 %.

Maanvuokra

Edellä mainitun perusteella tonttien 33382/1, 33383/1 ja 33384/1 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

käyttö-tarkoitus	k-m ² /m ²	€/k-m ²	€/k-m ² (ind.2020/8= 1977)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra (ind.1977)
A	1 600	30	593,10	1 920,00	37 958,40
LPA	1 029	1	19,77	51,45	1 017,17
A	1 600	30	593,10	1 920,00	37 958,40

(Asuntotontti: 1 600 x 4 % x 30 €/m² x 19,77)

(Autopaikkatontti: 1 029 x 5 % x 1 €/m² x 19,77)

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.11.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

As Oy Helsingin Silva (Y-tunnus 3141732-7) on merkitty kaupparekisteriin 15.6.2020.

Muut ehdot

Edellä kerrotut ja muut pitkäaikaisen vuokrauksen ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.