

Liite 2. Muistio

Asuntotontin (AK 4 430 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Siveltimelle vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten Hitas I-ehdoin (Pitäjänmäki, Reimarla tontti 46117/18)

Sulkapolku 1

Hakemus

Hartela Etelä-Suomi Oy (Y-tunnus 0196430-3) pyytää 25.3.2021 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Siveltimelle (Y-tunnus 3154154-7) pitkäaikaisesti Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46117 tontin 18 asuntotarkoituksiin varten 1.6.2021 alkaen.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti yleistä tontinvarausta koskevalla päätöksellään 9.12.2019 § 847 varata Hartela Etelä-Suomi Oy:lle Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten Helsingin kaupungin 46. kaupunginosasta (Pitäjänmäki) tontin 46117/18 muun muassa seuraavin ehdoin:

- Asunnot toteutetaan Hitas I -ehdoin.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja sekä Hitasomistusasuntotuotannossa liitteenä 5 olevia Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntontonttitiimin päällikkö päätti 3.12.2020 (347 §) vuokrata Asunto Oy Helsingin Siveltimelle (Y-tunnus 3154154-7) Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46117 tontin 18 rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.12.2020-30.11.2021 päätöksen mukaisin ehdoin (A1146-587).

Asemakaava ja tonttitiedot

Alueella voimassa oleva asemakaavan muutos nro 12349 on hyväksytty 27.4.2016 ja se on saanut lainvoiman 4.8.2017.

Tontti kuuluu asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK) ja sille on asemakaavassa merkitty asuintilaa 1 250 k-m² + 2 950 k-m² + 230 k-m².

Rakennusalalle sallitusta kerrosalasta 10% (L10%) tulee käyttää liike-, toimisto-, tai työtiloja varten. Uusien asuntojen kerrosalasta vähintään 40 % tulee olla vähintään 70 h-m² (vähintään 3 h + keittiö).

Asemakaavassa tontin 46117/18 alueelle on merkitty maanalainen pysäköintitila (map), jonka saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi. Tontille sijoitettavien autopaikkojen vähimmäismäärä on suurempi luvuista 1 sp/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto. Liike-, toimisto- ja työtilat 1 ap/tila. Polkupyöräpaikkojen vähimmäistämmäärä on 1 pp/ 30 m² asuntokerrosalaa.

Tontilla on alueen sisäiselle jalankululle tonteille 46117/17 ja 18 varattu alueen osa (jk) sekä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontin 46117/18 rakennusoikeus on 4 430 k-m². Tontin pinta-ala on 3 229 m² ja ensisijainen osoite Sulkapolku 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 14.11.2020.

Poikkeamispäätös

Kaupunkiympäristön toimialan Maankäyttö ja kaupunkirakenne –palvelukokoonaisuuden maankäyttöjohtaja on hyväksynyt tonttia koskevat poikkeamat asemakaavasta 8.12.2020 (115 §) seuraavasti:

- Tontin pihalla olevalle kaksikerroksiselle pientalolle varattu rakennusoikeus 230 as-km² käytetään osana tontin kahta asuinkerrostaloa. Pientalon rakennusalalle on suunniteltu kaavasta poiketen yksikerroksinen talousrakennus.
- Isommalle asuinkerrostalolle osoitettua liiketila-kerrosalaa siirretään pienempään asuinkerrostaloon 17 k-m². Enintään 32 k-m² vaadittavasta liiketilasta voidaan suunnitella asuntoon liittyvänä ja asuntokerrosalaan laskettavana työtilana.
- Tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus ylittyy 7 k-m²:llä.
- Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla lasketaan viimeisimmän hyväksytyyn (v. 2015) autopaikkamitoitusnormin mukaisesti 1 ap/140 as-k-m² asemakaavan autopaikkamääräyksestä poiketen.
- Kaksi asuinrakennusten julkisivua ylittävät kaavan rakennusalojen rajat vähäisesti (n. 50-100 mm) pihan puolella.
- Poiketaan osittain kaavassa alueen sisäiselle jalankululle tonteille 46117/17 ja 18 varatun alueen käytöstä tontin 17 kellarissa sijaitsevan autotallin peruutustilan vuoksi.
- Poiketaan kolmessa kohtaa tonttia vähäisesti kaavassa istutettavaksi merkitystä alueesta.
- Poiketaan kaavan saunaosastomääräyksestä 1 saunaosasto/20 saunatonta asuntoa suunnittelemalla yksi saunaosasto 24:lle saunattomalle asunnolle.
- Poiketaan pihan rajaamisesta puu- tai pensasaidalla Sulkapolun puolella jäteauton tarvitseman peruutustilan kohdalla.

Suunnitelmat, Hitas –hankinta-arvon hyväksyminen sekä rakennuslupa

Hankkeen rakennuttajana on Hartela Etelä-Suomi Oy. Tontin 46117/18 suunnittelu on käynnissä, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa kesäkuussa 2021.

Maankäyttöjohtaja on hyväksynyt tonttia koskevat poikkeamat asemakaavasta 8.12.2020 (115 §). Hitas-työryhmä päätti 9.12.2020 puoltaa tontilla 46117/18 sijaitsevan Asunto Oy Helsingin Siveltimen velattomaksi hankinta-arvoksi 16 845 478 euroa (alv. 24%) eli 5 215, 32 euroa / asm².

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalveluiden yksikön päällikkö päätti 26.1.2021 (5 §) hyväksyä tontin 46117/18 suunnitelmat ja hankkeen velattomaksi hankinta-arvoksi 16 845 478 euroa (alv. 24%). Hankinta-arvo sisältää liiketilojen rakentamisesta aiheutuvat kustannukset ja liiketilat jäävät asunto-osakeyhtiölle.

Suunnitelmien mukaan tontille 46117/18 toteutetaan kaksi asuinkerrostaloa ja maanalainen autohalli. Kohteeseen on tarkoitus rakentaa 57 vapaarahoitteista omistusasuntoa Hitas I –ehdoin, 3 liiketilaa ja 30 autopaikkaa. Autopaikoista 28 kpl sijaitsee autohallissa ja 2 autopaikkaa avopaikkoina pihalla. Autopaikoista 2 kpl on inva-autopaikkoja. Polkupyöräpaikkoja on 135 kpl, joista 108 pp-paikkaa toteutetaan katettuun ja lukittavaan tilaan sekä kansipihalle ulkoiluvälinevarastoon 40 kpl. Pyöräpaikkoja on myös pihalla.

Toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosalamäärä on suunnitelman mukaan 4 437 k-m². Asuntojen keskipinta-ala on 56,7 m². Hankkeen mukaan Hitas-ehdojen mukainen perheasuntovaatimus täyttyy, sillä asuntoalasta perheasuntoja on 54,7 % (22 kpl, keskipinta-ala 80 m²).

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 18.3.2021 62 § myöntää tontille 46117/18 rakennusluvan (46-0291-21-A), jonka mukaan pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosneliömäärä on 4 437 k-m², josta liike-, työ- tai toimistotilaa on 388 k-m².

Tontin vuokra peritään pääkäyttötarkoituksen mukaisena toteuttavan 4 437 k-m² mukaan.

Hitas-järjestelmän kehittäminen ja uudet hitas-ehdot

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen mukaan 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuva asunto-osakeyhtiö vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua yhtiön viimeisen rakennusvaiheen

valmistumisesta. Tällöin yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelöttömän tontin vertailuvuokra.

Lisäksi päätöksen mukaan myyjän on 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden osalta varmistettava kiinteistöviraston asunto-osastolta (nykyään kaupunkiympäristön asuntopalvelut-yksiköltä) ja Hitas-asuntojen (osakkeiden) ostajilta, etteivät ostajat pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja. Kaupan ehdoksi on asetettava, että aiemmat Hitas-asunnot on myytävä tai muutoin luovutettava omistusoikeudella ennen kuin kauppa uudesta asunnosta tulee lopulliseksi.

Omistamisrajoituksen valvontaa, asuntojen arvontaa, asunto-osakkeiden myyntiä sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevan sitoumuksen toimittaminen

Hitas I -järjestelmän mukaisesti kaupunki jää yhtiön osakkaaksi.

Uudessa Hitas-järjestelmässä rakennuttaja on velvollinen toimittaman vuokranantajalle rakennuttajan allekirjoittaman Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan tonttikohtaisen sitoumuksen asuntoosakkeiden kauppakirjoihin/muihin luovutusasiakirjoihin ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä ehdoista

Hartela Etelä-Suomi Oy on toimittanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelulle 4.11.2020 allekirjoitetun kaupungin hyväksymän uuden mallin mukaisen Hitas-sitoumuksen, jonka mukaan rakennuttaja sitoutuu muun muassa myymään Helsingin kaupungin (rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tilapalveluiden) omistukseen sen valitseman yhtiön huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään kahden viikon kuluessa siitä, kun kohteen RS-valmius on saatu RS-pankilta.

Mainittuun sitoumukseen sisältyvät myös Hitas-asuntojen arvontaa, asuntoosakkeen myyntiä Helsingin kaupungille (rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden tilapalvelut-yksikölle) ja hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevat ehdot.

Kopio asunto-osakeyhtiön kaupparekisterinotteesta ja edellä mainittu rakennuttajan sitoumus ovat tarvittaessa nähtävänä valmistelijalla.

Yhtiöjärjestyksen hyväksyminen

Vuokralaisen on Hitas I –ehtojen mukaan ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä vuokranantajalle selvitys siitä, että yhtiön yhtiöjärjestykseen on sisällytetty Hitas I –ehdot.

Vuokralainen (Asunto Oy Helsingin Sivellin, Y-tunnus 3154154-7) on toimittanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle Asunto Oy Helsingin Siveltimen rekisteröidyn yhtiöjärjestyksen (yhtiöjärjestys päivältä 23.4.2021), joka sisältää 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien yhtiöiden Hitas I –yhtiöjärjestysmääräykset.

Vuokrattuna oleva tontin osa

Vuokralainen on tietoinen 1 331 m² alueesta, joka on ollut vuokrattuna viereiselle tontille 46117/17. Vuokraus on päättynyt 1.1.2021, jonka jälkeen tontin 46117/17 vuokralaisella on ollut 3 kk aikaa ennallistaa alue.

Maaperätiedot

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan.

Rakennusluvan (46-0291-21-A) mukaan paikalla olevan kallion louhinta tulee minimoida ja mahdollinen louhinta on suoritettava täsmälouhintana. Louhinnasta on toimitettava louhintasuunnitelma.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

Rasitteenluonteiset asiat tontin 46117/17 kanssa (alueen sisäinen jalankulku)

Tontilla 46117/17 on oikeus korvauksetta kulkuun asemakaavan muutoksen nro 12349 merkityllä sisäiselle jalankululle varatulla alueen osalla (jk), josta voidaan poiketa osittain maankäyttöjohtajan päätöksen 8.12.2020 (115 §) mukaisesti.

Energiatehokkuus

Vuokralainen on esittänyt vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista hakiessaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikölle tontille rakennettavia rakennuksia koskevan energiatodistuksen.

3.12.2020 allekirjoitettujen energiatodistusten mukaan tontille toteutettavat rakennukset täyttävät vähintään B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 79 (rakennus 1) ja 80 (rakennus 2) kWh/m²/vuosi.

Perheasuntovaatimus ja asuntojen keskipinta-ala

Varauspäätöksen mukaan omistusasuntotuotantona Hitas-ehdoin toteutettavien tonttien asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 80 h-m².

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalveluiden yksikön päällikön 26.1.2021 (5 §) hyväksymän suunnitelman mukaan perheasuntojen osuus huoneistoalasta on 54,7 % ja niiden keskipinta-ala 80 h-m², joten perheasuntovaatimus täyttyy.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 7.10.2020 (237 §, Asia 6) vahvistaa tontin 46117/18 vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotontin (AK) 46117/18 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 43 euroa (nykyarvo 4/2020, ind. 1966 on noin 850 euroa).
- Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloilta.
- 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.

Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra

Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010 (164 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vahvistamaan 1.1.2011 jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran tontteja pitkäaikaisesti siten, että po. vertailuvuokra

on vuokraushetkellä 10-30 % korkeampi kuin Hitas-tontille määritelty maanvuokra.

Vuokran määrittelyssä huomioidaan samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut Hitas- ja sääntelemättömien tonttien vuokrausperusteet sekä niiden keskinäiset suhteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vuokrasopimukseen merkitään Hitas-tontin perusvuosivuokran lisäksi sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra. Hitas-sääntelyn päättyessä tontin vuokra korotetaan vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana. Lisäksi asiassa on varattava kaupungille oikeus tehdä vuokrakauden aikana esimerkiksi lisärakentamistilanteissa tarkistukset myös sääntelemättömän tontin perusvuosivuokraan.

Mainituista asioista on sisällytetty ehdot tontin vuokrasopimukseen.

Maanvuokra

Edellä mainituilla periaatteilla tontin 46117/18 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1994)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisuokra e (ind. 1994)
4 437	43	857,42	7 631,64	152 174,90
4 437	54	1 076,76	9 583,92	191 103,36

$(4\,437\text{ k-m}^2 \times 43\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,94$ Hitas-tontin vuosivuokra
 $(4\,437\text{ k-m}^2 \times 54\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,94$ Sääntelemätön perusvuosivuokra

Kiinteä alkuvuosisuokra (1.1.-31.12) on 152 174,90 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.6.2021 – 31.12.2021 (7 kk) on 88 768,68 euroa (152 174,90 : 12 x 7).

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 191 103,36 euroa/vuosi. Markkinavuokra on arvioitu ulkopuolisen arvioijan tekemään lausuntoon perustuen, jolloin sääntelemättömäksi vuokraksi on arvioitu 54 euroa (ind. 100). Tontilta perittävä normaali vuosivuokra on noin 152 174,90 euroa/vuosi (Hitas-sääntelyn päättyessä perittävä sääntelemätön vuosivuokra olisi tällä hetkellä 191 103,36 euroa).

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.6.2021 ja vuokraus olisi voimassa



kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa varauspäätösten ja niiden liitteiden mukaisia ehtoja.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.