

Liite 3**Muistio/TIA****Asuntotontin (AK, 4 775 + 200 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen ES-Laatuasumisoikeus Oy:lle (Koskela, tontti 26968/3)**

Käpyläntie, A1126-462, HEL 2019-006645

Hakemus

ES-Laatuasunnot Oy pyytää 5.6.2019 saapuneella hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi ES-Laatuasunnot Oy:n kokonaan omistamalle tytäryhteisölle ES-Laatuasumisoikeus Oy:lle asuntotontin 26968/3 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.8.2019 alkaen. Myöhemmin on sovittu, että vuokra-aika alkaa vasta 16.9.2019.

Tontille toteutetaan valtion korkotukemia asumisoikeusasuntoja.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (§ 691) varata Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12389 mukaisen asuntotontin (AK) 26968/1 yhteisesti ES-Laatuasunnot Oy:lle (Y-tunnus 1071460-5) ja SSA Group Oy:lle (Y-tunnus 2510722-6) asumisoikeusasuntojen ja Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeudesta noin puolet varataan ES-Laatuasunnot Oy:lle toteutettavaksi asumisoikeusasuntotuotantona ja noin puolet SSA Group Oy:lle toteutettavaksi Hitas-omistusasuntotuotantona.
- Hitas-asunnot toteutetaan Hitas I –ehdoin.
- ES-Laatuasunnot Oy:n varaus kohdistuu tontin eteläosaan ja SSA Group Oy:n varaus tontin pohjoisosaan, jolleivät osapuolet toisin sovi.
- Varauksensaajat ovat keskenään velvollisia sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä, tontille toteutettavista pelastuspaikoista sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja ratisteista.
- Osapuolet ovat keskenään velvollisia sopimaan hankkeiden toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaisesta tonttijaosta ennen rakennussuunnittelun aloittamista sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista ellei kaupungin kanssa toisin erikseen sovita.

- Mikäli osapuolet eivät pääse tonttijaosta sopimukseen, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu määrää tonttijaosta vapaan harkintansa mukaan. Kaupungilla on lisäksi oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään yhden tai useamman varaajan osalta kesken varausajan, mikäli osapuolet eivät pääse mainituista asioista tai korttelin toteuttamiseen liittyvistä yhteisjärjestelyistä sopimukseen.
- Kaava-alueen varauksensaajat ovat keskenään velvollisia sopimaan väestönsuoja-, jäte- ym. tilojen ja pelastusteiden järjestämisestä sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja ratisteista.
- Varauksensaajat ovat tietoisia, että varausalueelle rakennettavaan jätehuoneeseen tulee sijoittaa kortteleiden 26964, 26965, 26966, 26969, 26970 ja 26971 jätehuolto. Kustannuksista sovitaan erikseen.
- Varauksensaajat ovat velvollisia kaupungin niin vaatiessa suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksen kohteeseen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat muuntamotilat Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti.
- Varauksensaajien tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelussa.
- Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan varauspäätöksen osiossa B mainittuja lisäehtoja sekä Hitas-tuotannossa varauspäätöksen liitteenä 8 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 14.12.2016 hyväksymän ja 27.1.2017 lainvoimaiseksi tulleen Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12389 mukaan tontti 26968/1 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontti 26968/1 on tonttijaon nro 13307 myötä jaettu tonteiksi 26968/2 ja 3. Nyt lyhytaikaisesti vuokrattava tontti 26968/3 on rekisteröity kiinteistörekisteriin 6.6.2019 ja sen pinta-ala on 3 395 m².

Tontin 26968/1 asuinrakennusoikeuden määrä on 9 550 k-m² ja lisäksi tulee toteuttaa liiketiloja ensimmäiseen kerrokseen 200 k-m². Tontin 26968/1 asuinrakennusoikeuden määrä toteutetaan noin puoliksi tonttijaon mukaisten tonttien 26968/2 ja 3 kesken. Liiketilän rakennusoikeus toteutetaan tontille 26968/3.

Asemakaavan mukaan kortteleiden 26964, 26965, 26966, 26969, 26970 ja 26971 jätehuollon tilat tulee sijoittaa kortteliin 26968 rakennettavaan jätehuoneeseen. Jätetilat toteutetaan korttelissa 26968 tontille 2. Selvyyden vuoksi todetaan, että myös tontin 26968/3 jätehuollon tilat sijoitetaan tontille 26968/2 toteutettavaan jätehuoneeseen.

Asemakaavassa tontin 26968/1 (eli muodostettujen tonttien 26968/2 ja 3) alueella on kannen alainen tila (pka), jonne saa sijoittaa pysäköinti-, väestönsuoja- ja yhteistiloja yhteen tai kahteen tasoon. Kannenalaisiin pysäköintitiloihin johtava ajoaukko tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/135 k-m².

Asemakaavan edellyttämät yhteiset vapaa-ajantilat

Kortteleiden 26961 ja 26964-26972 lukuun ottamatta tontteja 26967/2 ja 3 vapaa-ajantilat tulee sijoittaa keskitetysti tontilla 26963/1 (AH/s) olemassa olevaan rakennukseen ja tontilla 26970/1 (AK/s) olemassa olevan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen.

Tarkemmin yhteisiä vapaa-ajantiloja koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1.

Pääsuunnittelijan ja alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien hyväksyminen

Varausehtojen mukaan varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelussa.

Hankkeen suunnitelmat on käsitelty Helsingin kaupunginkanslian järjestämässä alueryhmässä ja näin ollen ne voidaan myös maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun puolesta hyväksyä. Hyväksyntä on annettu sähköpostitse 10.10.2019. Samassa yhteydessä on hyväksytty myös hankkeen pääsuunnittelija.

Suunnitelmat

Hakemuksen ja sen täydennyksenä toimitetun 25.9.2019 päivätyn hankeselostuksen mukaan ES-Laatuasumisoikeus Oy toteuttaa vuokra-alueelle valtion korotukemia asumisoikeusasuntoja yhteensä 64 kpl. Tontille toteutetaan yksi kaksipiportainen lamellitalo ja yksi yksipiportainen pistetalo. Hankeselostuksen mukaan rakennusoikeutta käytetään 4 994 k-m².

Energiatehokkuus

Kerrostalo tuotannossa vuokra-alueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80kWh/m²/vuosi, ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä. Edellä mainittu energiatehokkuusehto on tontinluovutusehtoihin sisältyvä vähimmäisvaatimus.

Po. energiatodistus tulee esittää kaupungille ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista.

Perheasuntovaatimus

Asumisoikeusasuntojen osalta ei noudateta perheasuntovaatimusta.

Autopaikat ja ajoyhteys

Hakemuksen täydennyksenä toimitetussa hankeselostuksessa todetaan, että pysäköintipaikat ovat kellarikerroksessa pihakannen alla. Pysäköintihalli on yhteinen tonteille 2 ja 3 ja ajohalliin tapahtuu tontin 3 kautta. Autopaikkoja on 67 kappaletta.

Maaperä

Vuokra-alueella on ollut viljelytoimintaa. Vuokra-alueella ja sen lähiympäristössä on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Vahanen Environment Oy, 3.6.2019), jossa vuokra-alueen läheisyydessä todettiin kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on 12.6.2019 antanut tutkimusalueen maaperän kunnostamisesta lausunnon ID 19-01188. Vuokralaisen on noudatettava lausunnossa annettuja ohjeita.

Tarkemmin maaperää koskevasta 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.

Tarkemmin johtoja ja johtosiirtoja koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1.

Jätehuone

Kortteleiden 26964, 26965, 26966, 26968, 26969, 26970 ja 26971 jätehuollon tilat tulee sijoittaa kortteliin 26968 rakennettavaan jätehuoneeseen. Jätehuoneet (2 kpl) rakennetaan tontilla 26968/2 sijaitsevaan rakennukseen.

Tarkemmin jätehuonetta koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Hakemuksen mukaan naapuritontin (tontista 26968/1 tonttijaon myötä muodostettavan toisen tontin eli hyväksytyyn tonttijaon mukainen tontti 26968/3) kanssa on tekeillä yhteisjärjestelysopimus.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan tarvittaessa ainakin pelastusteistä, autohallin kulusta, hulevesien johtamisesta, väestönsuoja-, jätehuoneen ym. tilojen ja pelastuspaikkojen/-teiden järjestämisestä sekä kaikista muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista.

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, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset.

Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitun sopimuksen/sopimukset maanomaisuuden kehittämisen 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 11.9.2019 (§ 247) vahvistanut tontin 26968/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet seuraavasti:

- Valtion korkotukemana asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi tontille rakennettavien asuntojen ulkopuolisten (vuokra-alueella sijaitsevien) asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.
- Asuntotonteille toteutettavien liiketilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuintiloista.
- Valtion tukeman asuntotuotannon osalta tonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).
- Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asunto-tontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti.

| k-m ² | e/k-m ² | e/k-m ² (ind. 1973) | perusvuosivuokra e (ind. 100) | Alkuvuosisivuokra e (ind. 1973) | Perittävä alkuvuosi- vuokra Ara- alennus (- 20 %) huomioiden |
|----------------------|--------------------|--------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|--|
| 4 775 (asunto) | 30 | 592 | 5 730 | 135 595 | |
| 200 (liike- tila) | 30 | 592 | 240 | 4 735 | |
| Yhteensä 4 975 | 30 | 592 | 5 970 | 117 788 | 94 230 |

$$(4\,975 \text{ k-m}^2 \times 30 \text{ e/k-m}^2 \times 4 \%) \times 19,73 - 80 \%$$

Maanvuokra vuokra-ajalta

Vakiintuneen käytännön mukaan tontin maanvuokraa peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta. Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta (16.9.2019 – 15.9.2020) 15 705 euroa (94 230 euroa / 12 kk x 2 kk).

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esim. maarakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta. Tällöin tontin vuokra on 7 853 euroa/kk (94 230 euroa / 12 kk).

Lisäehdot

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

Lisäksi vuokralainen on velvollinen tekemään hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämät em. yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset.