

22.12.2021

Helsinki

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit

Perustelumuistio/MIM

Asuntotontin (A, 2 128 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Linnavuorenpuistolle hintakontrolloituja omistusasuntoja varten (Mellunkylä, Mellunmäki, tontti 47365/2)

Tankomäenkatu 11, A1147-1368, HEL 2019-005204

Hakemus BAFO cc Oy pyytää 16.9.2021 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Linnavuorenpuistolle (Y-tunnus 2983170-5) asuntotontin 47365/2 vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja varten 16.11.2021 alkaen. Sähköpostitse on sovittu, että vuokra-aika alkaisi 1.12.2021.

Tämän jälkeen käytiin keskustelua toteuttajatahon vaihtamisesta.

9.12.2021 saapui Bafo CC Oy:ltä, Toivo Group Oyj:ltä (Y-tunnus 2687933-2) ja Toivo Projektinhallinta Oy:ltä (Y-tunnus 2995388-4) yhteinen hakemus toteuttajan vaihtamista koskien (varauksensaajan muutos). Myös vuokra-aikaa pyydettiin tässä yhteydessä alkamaan 1.3.2022.

Varauspäättös Kiinteistölautakunta päätti 16.6.2016 (284 §) varata tontin 47365/2 Bafo cc Oy:lle (Y-tunnus 1009931-5) hintakontrolloituja omistusasuntoja varten 31.12.2017 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- varauksensaaja on velvollinen osallistumaan Helsinki-kerrostalon kehittämiseen yhdessä kaupungin kanssa
- energiatehokkuusehto (C-energiatehokkuusluokka, E-luvun alitettava taso 120 kWh/m²/vuosi)
- Hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Tonttipäällikkö päätti 6.4.2018 (14 §) jatkaa mm. tontin 47365/2 varausaikaa 31.12.2018 saakka entisin ehdoin.

Tonttipäällikkö päätti 6.2.2019 (8 §) jatkaa mm. tontin 47365/2 varausaikaa 31.12.2019 saakka entisin ehdoin.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 3.6.2019 (136 §) vuokrannut tontin 47365/2 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.6.2019 – 31.5.2020.

(A1147-1298)

Toteuttajatahon (varauksensaajan) muuttaminen

Bafo cc Oy myy Asunto Oy Helsingin Linnavuorenpuiston osakekannan Toivo Group Oyj:lle ja muut järjestelyt ottavat aikansa ja hankkeen rakentamista päästäisiin aloittamaan 1.3.2022.

Varauksensaajan muuttamista voidaan pitää varausehtojen vähäisenä muutoksena tässä vaiheessa tontinluovutusprosessia. Rakennuslupa on saatu ja kyseessä on kehittyvä kerrostalo -hanke. Uudella varauksensaajalla on taloudelliset edellytykset saada suunniteltu ja rakennusluvan mukainen hanke toteutettua kohtuullisessa ajassa. Varauksensaajan (toteuttajan) vaihtuminen ei vaikuta hyväksytyihin suunnitelmiin. Lisäksi vuokralaisella olisi maanvuokrasopimuksessa joka tapauksessa vapaa siirto-oikeus, ainostaan hintakontrolloitujen asuntojen ensimyyntiä säännellään.

Bafo cc Oy ja Toivo Group Oyj tekevät esisopimuksen osakekaupasta, jolla Asunto Oy Helsingin Linnavuorenpuiston koko osakekanta tullaan myymään Toivo Group Oyj:lle tai tähän konserniin kuuluvalla yhtiöllä. Mainitun esisopimuksen mukaan osakekauppa on ehdollinen mm. lainvoimaiselle pitkäaikaista vuokrausta koskevalle päätökselle ja lainvoimaiselle hyväksynnälle toteuttajan vaihdosta. Molemmista edellä mainituista päätetään tässä asuntotontit-tiimin tiimipäällikön päätöksessä.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 17.6.2015 hyväksymän ja 7.8.2015 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12321 mukaan tontti 47365/2 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin rakennusoikeus on 1 900 k-m² (ks. Poikkeamispäätös).

Tontin pinta-ala on 2 523 m² ja osoite on Tankomäenkatu 11. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 30.10.2018.

Poikkeamispäätös

Maankäyttöjohtajan 9.10.2018 (87 §) myöntämän poikkeamispäätöksen mukaan muun muassa:

- asemakaavaan merkitty rakennusoikeus (1 900 k-m²) ylitetään 231 k-m², jolloin käytetty rakennusoikeus nousee 2 131 k-m²:iin
- kerrostalossa on viisi kerrosta asemakaavan salliman neljän sijaan

Suunnitelmien ja hankinta-arvon hyväksyminen, rakennuttajan sitoumus sekä rakennuslupa

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalveluiden päällikkö on päätöksellään 29.10.2019 (121 §) hyväksynyt tontilla 47365/2 sijaitsevan Asunto Oy Helsingin Linnavuorenpuiston (Puolihiitas) suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan tontille toteutetaan viisikerroksinen kerrostalo ja kaksikerroksinen rivitalo. Käytetty kerrosala on 2 128 k-m² ja perheasuntojen keskipinta-ala on 78 asm². Autopaikkoja hankkeella on 23. Päätös perustuu Hitas-työryhmän puoltavaan lausuntoon 5.4.2019.

Asuntopalvelut-yksikön päällikkö päätti 12.11.2021 (111 §) hyväksyä Asunto Oy Helsingin Linnavuorenpuiston (Puolihiitas) hankinta-arvon korotuksen. Uusi velaton hankinta-arvo on 8 264 222 euroa (alv 24 %) eli 5067 euroa/asm². Yksikön päällikkö hyväksyi hankkeen alkuperäisen hankinta-arvon suunnitelmien hyväksymistä koskevan päätöksen yhteydessä 29.10.2019 (121 §) (alkuperäinen hankinta-arvo oli 7 598 708 euroa, alv 24 %, eli 4 659 euroa/asm²).

Tontin varauspäätöksen mukaan varauksensaaja on velvollinen toimittamaan asuntojen arvontaa, enimmäismyyntihintaa ja suunnitelmien noudattamista sekä myyntihinnan valvontaa koskevan sitoumuksen viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokrausta.

Bafo cc Oy:n 25.4.2019 allekirjoittama sitoumus on toimitettu.

Toivo Projektinhallinta Oy:n (Y-tunnus 2995388-4) 9.12.2021 allekirjoittama sitoumus on toimitettu.

Rakennusvalvontapalvelut on 29.10.2019 myöntänyt tontille 47365/2 rakennuslupan (lupatunnus 47-2647-19-A). Rakennuslupan mukaan tontille toteutetaan viisikerroksinen asuinkerrostalo ja kaksikerroksinen rivitalo, asuinrakennusoikeutta toteutetaan asuinrakennusoikeutta 2 128 k-m², jonka mukaan maanvuokrakin määräytyy.

Rakennuslupan mukaan kerrostaloon toteutetaan 24 asuinhuoneistoa ja rivitaloon neljä. Autopaikkoja rakennetaan autosuojaan 10 ja yhteensä autopaikkoja toteutetaan 23 kappaletta.

Hintakontrolloituun tuotantoon liittyvät ehdot

Pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen sisällytetään vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön velvollisuus osaltaan huolehtia siitä, että asuntopalvelut-yksikön

päällikön 12.11.2021 (111 §) hyväksymää enimmäishintaa asuntojen ensimyyntissä noudatetaan. Edellä mainittu päätös ei ole tätä vuokrausta valmistellessa vielä tullut lainvoimaiseksi.

Mikäli vuokralainen ei noudata mainittua velvoitetta, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa enintään asuntojen lukumäärä x 200 000 €.

Lisäksi vuokraukseen sisällytetään hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettava asuntojen ostajien valintaa arpomalla koskeva ehto.

Yhtiöjärjestyksen sisältö ja hankinta-arvo

Yhtiöjärjestyksessä on erilliset osakkeet autopaikoille. Autopaikoista mainitaan asuntopalveluiden päätöksessä. Autopaikat eivät siten kuulu hankinta-arvoon.

Energiatehokkuus

Vuokralainen on toimittanut pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen.

Energiatehokkuustodistuksen (päiväty 3.7.2019) mukaan kerrostalorakennus kuuluu energiatehokkuusluokkaan B₂₀₁₈ (E-luvun ollessa 89 kWh/m²/vuosi). Hankkeen ikä huomioiden ei voida edellyttää tiukempaa energiatehokkuutta.

Perheasuntovaatimus ja asuntojen keskipinta-ala

Hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Perheasuntoja toteutetaan 42,8 % asunnoista ja näiden asuntojen keskipinta-ala on 78,25 huoneistoneliometriä. Varausehto täyttyy.

Autopaikat Hankkeen rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat (23 kpl) sijoitetaan vuokra-alueelle.

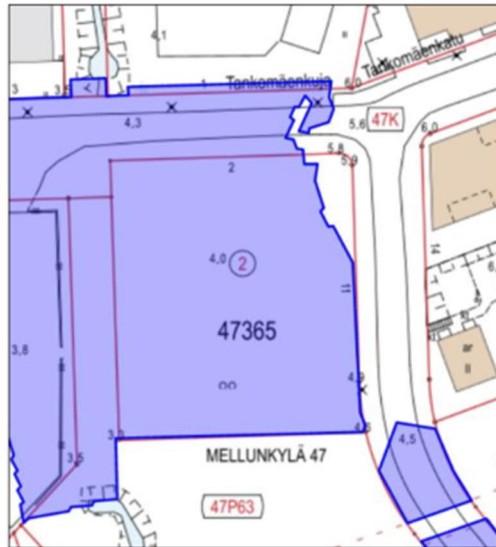
Maaperä Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Rakentamiskelpoisuus

Vuokra-alue (tontti 47365/2) on syvästabiloitu kaupungin laskuun vuoden 2017 jälkeen lukuun ottamatta pientä (noin 100 m²) aluetta tontin koilliskulmassa. Em.

alueen mahdollinen pohjavahvistuksen suunnittelu ja toteutus kuuluu rakentajan normaaliin suunnitteluun ja kustannuksiin.



Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä ei ole tiedossa rasitteenluonteisia ehtoja.

Vuokrasopimukseen sisällytetään joka tapauksessa 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.

Rakenteiden sijoittaminen yleiselle alueelle (sijoitussopimus)

Kaupunkiympäristön alueidenkäyttö- ja valvonta –yksikkö on tehnyt 16.9.2021 (asiointitunnus LP-091-2019-07375) vuokralaisen (Asunto Oy Helsingin Linnavuorenpuisto) kanssa sopimuksen rakenteiden sijoittamisesta eli hulevesien johtamisesta Helsingin kaupungin omistamalle ja hallitsevalle yleiselle alueelle (Linnavuorenpuiston lähivirkistysalueen hulevesipainanteeseen (avo-ojaan)), josta hulevesi kulkeutuu Mellunkylänpuroon.

Helsinki-kerrostalon kehittäminen

Varausehtojen mukaan varauksensaaja oli velvollinen osallistumaan Helsinki-kerrostalon kehittämiseen. Varauksensaaja on toimittanut tätä koskevan selvityksen.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 19.4.2017 (193 §) vahvistaa mm. tontille 47365/2 vuokrauserusteet, joiden mukaan tontti voidaan vuokrata 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- uudistuotannon osalta hintasäännellysti toteutettavan tontin 47365/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 27 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.

Vuokrauspäätöksen valmistelun yhteydessä yksikköhinta (27 € / ind. 100) on tarkistettu kaupungin ulkopuolisen asiantuntijan toimesta ja todettu vuoden 2017 vahvistettujen vuokrauseriaatehintojen olevan yhä ajan tasalla.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päätti vuokrauserustepäätöksen yhteydessä oikeuttaa kiinteistölautakunnan harkintansa mukaan myöntämään alennuksen niiden tonttien maanvuokriin, joilla kaupunki ei ole suorittanut esirakentamistoimenpiteitä.

Alennus myönnetään määrältään sellaisena, että se vastaa tonteille 47360/4, 47361/8 ja 9 kaupungin kadunrakentamisen yhteydessä suorittamia toimenpiteitä vastaavien ja tarpeelliseksi katsottavien toimenpiteiden kustannuksia.

Alennusta ei tälle tontille myönnetä, ks. perustelut edellä kohdassa *Rakentamiskelpoisuus*.

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2041)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 2041)
2 128	27	551,07	2 298,24	46 907,08

(2 128 k-m² x 27 e/k-m² x 4%) x 20,41

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on 46 907,08 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.3.2022 – 31.12.2022 (10 kk) on 39 089,23 euroa (46 907,08 : 12 x 10).

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.3.2022 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Linnavuorenpuisto (Y-tunnus 2983170-5) on merkitty kaupparekisteriin 28.3.2019.

Lisäehdot

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