

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (AK, 7 594 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Koskelanpihalle vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten Hitas I-ehdoin (Koskela, tontti 26962/3)

Kunnalliskodintie 9, A1126-479, HEL 2018-006386

Hakemus

Helsingin kaupungin Asuntotuotanto pyytää 1.6.2020 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Koskelanpihalle pitkäaikaisesti asuinkerrostalotontin 26962/3 asuntotarkoitukseen 1.7.2020 alkaen.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin.

Hakemus liitetty Ahjossa toimenpiteelle.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (42 §) varata asuntotontit (AK) 26962/3 - 5 (entiset 26962/1 ja 3) Asuntotuotantotoimistolle valtion tukemien vuokra-asuntojen ja välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

- Tonttien (AK) asuinrakennusoikeudesta noin 1/3 tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja noin 2/3 välimuodon asuntotuotantona.
- Mahdollisessa Hitas-tuotannossa noudatetaan Hitas I -ehtoja.
- Lisäksi varauksensaaja on velvollinen noudattamaan yleisiä varausehtoja ja mahdollisessa Hitas-tuotannossa liitteenä 6 olevia hintakontrolloitujen ja Hitas-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 26962/3 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.3.2018. Tontin pinta-ala on 3 261 m², rakennusoikeus 7 500 k-m² ja osoite Kunnalliskodintie 9.

Asemakaavassa tontin 26962/3 alueella on kannen alainen tila (pka), jonne saa sijoittaa pysäköinti-, väestönsuoja- ja yhteistiloja yhteen tai kahteen tasoon. Liki-

määräinen sisäänajo kannen alaisiin pysäköintiloihin on osoitettu Kunnalliskodintieltä tontin 26962/2 kautta. Vuokralaisen tulee tarvittaessa sopia asiasta tontin 26962/2 vuokralaisen ja omistajan kanssa.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 13.6.2018 (§ 183) vuokrata Helsingin kaupungin 26. kaupunginosan (Koskela) korttelin 26962 tontin 3 (kiinteistötunnus 91-26-962-3, pinta-ala noin 3 261 m², os. Kunnalliskodintie) Helsingin kaupungin asuntotuotannolle Asunto Oy Helsingin Koskelanpiha -nimisen perustettavan yhtiön lukuun lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.6.2018 - 31.5.2019 päätöksessä mainituin ehdoin (A1126-316).

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 27.2.2020 erillisellä ilmoituksella myöntää vuokralaiselle oikeuden maanrakennustöiden suorittamiseen vuokra-alueella 1.3.2020 alkaen. Maanrakennustöihin katsotaan kuuluvaksi myös tontilla kokonaan tai osittain sijaitsevien rakennusten purkaminen.

Poikkeamispäätös

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapäällikkö on 26.2.2019 (§ 1) tehnyt poikkeamispäätöksen (tunnus 26-0408-19-S LP-091-2019-00585) koskien korttelin 26962 tonttia 3. Myönnetyn poikkeamispäätöksen nojalla poikkeaminen asema-kaavan määrittämästä kerrosten lukumäärästä myönnetään. Rakennukset toteutetaan 7-kerroksisina.

Maaperätiedot

Vuokra-alueella on sijainnut rakennuksia. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia.

Vuokra-alueen maaperässä on todettu jätteitä sekä maaperän pilaantumista. Vuokra-alueen maaperä puhdistetaan rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden 23.4.2020 antaman lausunnon ID-20-00363 mukaisesti. Vuokralainen vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen lausunnon ja vuokranantajan ohjeiden mukaisesti. Vuokranantaja vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta. Vuokralaisen on otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralaisen tulee liittää kunnostuksen loppuraportti ja siitä annettava ympäristöviranomaisen tarkastuskirje sekä tiedot mahdollisista kaivu- ja muista käyttörajoitteista alueelle rakennettavan rakennuksen huoltokirjaan.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1.

Suunnitelmat, hankinta-arvo, ja rakennuslupa

Hankkeen rakennuttajana on Helsingin kaupungin Asuntotuotanto. Tontilla 26962/3 on aloitettu maanrakennustyöt maaliskussa 2020. Talonrakentaminen on tarkoitus aloittaa heinäkuussa 2020.

Asuntopalvelut-yksikön päällikkö päätti 2.8.2019 (81 §) hyväksyä tontille 26962/3 toteutettavan Asunto Oy Helsingin Koskelanpihan suunnitelmat. Päätös perustui Hitas-työryhmän 22.3.2019 antamaan puoltavaan lausuntoon suunnitelmien osalta.

Asuntopalvelut-yksikön päällikkö päätti 10.6.2020 (79 §) hyväksyä tontille 26962/3 toteutettavan Asunto Oy Helsingin Koskelanpihan velattomaksi hankinta-arvoksi 31 789 427 euroa (sis. alv. 24 %). Päätös perustui Hitas-työryhmän 29.5.2020 antamaan puoltavaan lausuntoon hankinta-arvon osalta.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 12.4.2019 (§ 79) myöntää tontille 26962/3 rakennusluvan (tunnus 26-0485-19-A, LP-091-2018-02466), jonka mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala on 7 594 k-m² (kaavassa 7 500 k-m²). Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään, joten tontin maanvuokra määräytyy toteutettavan rakennusoikeuden 7 594 k-m² mukaan.

Tontille 26962/3 toteutetaan kaksi seitsemänkerroksista asuinkerrostaloa. Rakennuksiin toteutetaan yhteensä 96 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 64,9 as-m². Pääsuunnittelija on Janne Kentala Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen-Komonen Oy:stä.

Tonttia 26962/3 varten tulee rakentaa 56 autopaikkaa, joista kaksi (2) on suunniteltu liikuntaesteisille. Rakennusluvan mukaan autopaikat sijoitetaan rasitesopimuksella korttelin yhteiseen pysäköintihalliin. Rakennusvalvonnasta saadun tiedon mukaan hankkeella on vireillä muutoslupa koskien pysäköintipaikkojen määrää. Mikäli muutoslupa myönnetään, noudatetaan sitä.

Energiatehokkuus

Toimitettujen energiatodistusten mukaan tontille toteutettavat rakennukset täyttävät varausehtojen mukaisen energiatehokkuusvaatimuksen.

4.6.2018 päivättyjen energiatodistusten mukaan tontille toteutettavan rakennus 1:n E-luku on 79 kWh/m²/vuosi ja rakennus 2:n E-luku on 77 kWh/m²/vuosi.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Hitas-omistusasuntotuotannossa vuokra-alueelle toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Vuokra-alueelle toteutettavasta asuinhuoneistoalasta on 65 % perheasuntoja, joiden keskipinta-ala on 89,5 m².

Hitas-järjestelmän kehittäminen ja uudet hitas-ehdot

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen yhtiö kuuluu ns. uuden Hitas-järjestelmän piiriin ja vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän 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.

Uudet Hitas-ehdot ja -yhtiöjärjestyspykälät, osakkeiden myynti kaupungille ja rakennuttajan sitoumukset

Hitas I -järjestelmän mukaisesti kaupunki tulee ottaa yhtiön osakkaaksi.

Helsingin kaupungin Asuntotuotanto on toimittanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle 4.6.2018 allekirjoitetun kaupungin hyväksymän uuden mallin mukaisen Hitas-sitoumuksen, jonka mukaan Helsingin kaupungin Asuntotuotanto 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.

Lisäksi mainitussa sitoumuksessa rakennuttaja sitotuu noudattamaan asunto-osakkeiden myynnin osalta omistamisrajoituksen valvontaa ja arvontaa sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hakinta-arvon noudattamista koskevia velvoitteita.

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

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 Koskelanpiha) on toimittanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle Asunto Oy Helsingin Koskelanpihan rekisteröidyn yhtiöjärjestyksen (yhtiöjärjestys päivältä 1.6.2020). Yhtiöjärjestyksestä puuttuvat sekä 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien yhtiöiden Hitas I –yhtiöjärjestysmääräykset että huoneistoluettelo. Vuokralaista on pyydetty toimittamaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle korjattu rekisteröity yhtiöjärjestys, joka sisältää mainitut 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien yhtiöiden Hitas I –yhtiöjärjestysmääräykset sekä huoneistoluettelon. Maanvuokrasopimusta ei allekirjoiteta, ennen kuin tämä velvoite on täytetty.

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 kaupunkimittauspäivästä.

Tarkemmin johtoja koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1.

Muuntamo

Asemakaavan mukaan muuntamon tilat tulee sijoittaa kortteleissa rakennuksiin, maanalaiseen tai asemakaava pka-merkittyy kannenalaan tilaan. Helen ei sijoita muuntamoita enää kellaritiloihin eikä halua sijoittaa niitä suoraan asuntojen alle ensimmäiseen kerrokseen. Suunnitelmissa puistomuuntamo on sijoitettu tontin 3 piha-alueelle (pka-merkitty alue).

Muuntamoa koskeva ehto päätöksen liitteessä 1.

Purettavat rakennukset

Vuokra-alueella on sijainnut kaksi purettavaa rakennusta, entinen saunarakennus osittain ja entinen hiekkasäiliö kokonaisuudessaan. Vuokra-alueella on aloitettu maanrakennustyöt maaliskuussa 2020 ja tässä yhteydessä po. rakennukset on purettu.

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

Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitun sopimuksen/sopimukset maaomaisuuden 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.

Selvyyden vuoksi todetaan, että hakemuksen yhteydessä on toimitettu luonnos rasisiteenluonteisesta sopimuksesta. Lopullinen rasisiteenluonteinen sopimus tulee toimittaa ennen sen allekirjoittamista kommentoitavaksi ja hyväksyttäväksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun hyväksyttäväksi. Rasisiteenluonteinen sopimus liitetään sen osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ehtona noudatettavaksi.

Tarkemmin rasisiteita koskevista ehdoista päätöksen liitteessä 1.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 16.1.2019 (8 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan asuinkerrostalotontin (AK) 26962/3 myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

- Hitas-asuntotuotantona toteutettavan tontin vuosivuokra määrätään pitäten perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 36 euroa.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi tontille rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

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 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran tontteja pitkäaikaisesti vuokrattaessa siten, että po. vertailuvuokra on tontin vuokraushetkellä 10 - 30 % korkeampi kuin Hitas-tontille määriteltä 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 vuokratuokauden aikana esimerkiksi lisärakentamistilanteissa tarkistukset myös sääntelemättömän tontin perusvuosivuokraan.

Mainituista asioista on sisällytetty ehdot tontin vuokrasopimukseen.

Maanvuokra Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ²	e/k-m ² (ind. 1966)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisvuokra e (ind. 1966)
7 594	36	707,76	10 935,36	214 989,18
7 594	43	845,38	13 061,68	

(7 594 k-m² x 36 e/k-m² x 4 %) x 19,66 Hitas-tontin vuosivuokra
(7 594 k-m² x 43 e/k-m² x 4 %) Sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra

Tontin perusvuosivuokra (ind. 100) on siten 10 935,36 euroa/vuosi. Perittävä maanvuokra olisi 214 989,18 euroa vuosina 2020 ja 2021, jolloin vuokra-ajalta 1.7.2020 - 31.12.2021 (18 kk) perittävä vuokra on 322 483,77 euroa (214 989,18 euroa/12 x 18).

Tontin sääntelemätön perusvuosivuokra (ind. 100) on 13 061,68 euroa/vuosi. Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 256 793 euroa/vuosi.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.7.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2075 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Koskelanpiha (Y-tunnus 2947901-9) on merkitty kaupparekisteriin 26.10.2018.

Lisäehdot

Edellä mainituista asioista on otettu lisäehtoja maanvuokrasopimukseen. 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.