

Muistio/AH**Asuntotontin (AK, 2 600 + 50 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Hellikille rakennusluvan hakemista varten (Haaga, tontti 29081/15)**

Paatsamatie 12

Hakemus Pohjola Rakennus Oy Suomi pyytää 9.3.2022 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Hellikille (Y-tunnus 3211309-3) asuntotontin 29081/15 rakennusluvan hakemista varten 16.4.2022 alkaen. Tontille tullaan toteuttamaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I –ehdoin.

Myöhemmin on sähköpostitse sovittu, että vuokraus alkaa 1.5.2022.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 6.3.2017 (237 §) varata Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (y-tunnus: 2539942-5) tontin 29081/11 sekä osia aiemman asemakaavan mukaisista katu- ja puistoalueista 29 K ja 29 P kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2019 saakka.

Tonttipäällikkö päätti 13.12.2019 (95 §) jatkaa varausta entisin ehdoin 31.12.2020 saakka.

Tonttipäällikkö päätti 3.2.2021 (5 §) jatkaa varausta entisin ehdoin 31.12.2021 saakka.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 5.6.2019 hyväksymän ja 26.3.2021 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12501 mukaan tontti 29081/15 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on 1 204 m² ja sen osoite on Paatsamatie 12. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 600 + 50 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 8.9.2021.

Suunnitelmien hyväksyminen ja käytetty rakennusoikeuden määrä

Kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalveluiden päällikön on päätöksellään hyväksyttävä tontin 29081/15 rakentamista koskevat suunnitelmat ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista.

Liiketila

Asemakaavan muutoksen nro 12501 mukaan tontille 29081/15 tulee toteuttaa liikerakennusoikeutta vähintään 50 k-m².

Liiketilat sisältyvät lähtökohtaisesti Hitas-yhtiön hankinta-arvoon. Tämän vuoksi liiketilojen tulee olla yhtiön omistuksessa ja hallinnassa, eikä niistä saa muodostaa erillisiä osakkeita.

Mikäli liiketiloista halutaan muodostaa erilliset osakkeet, tulee asiasta toimittaa kaupungille etukäteen selvitys perusteluineen sekä liiketilojen kustannus selvitys. Tällöin liiketiloja ei sisällytetä Hitas-hankinta-arvoon. Liiketilalle määritellään tällöin myös oma tontin vuokransa.

Hitas-hankinta-arvon hyväksyminen

Asuntopalvelut-yksikön päällikön on hyväksyttävä perustettavan asunto-osakeyhtiön hankinta-arvo ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista.

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

Vuokralainen on velvollinen toimittaman vuokranantajalle rakennuttajan allekirjoittaman Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan sitoumuksen asunto-osakkeiden kauppakirjoihin/muihin luovutusasiakirjoihin ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä ehdoista.

Vuokralainen on toimittanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikölle mainitun, 21.3.2022 päivätyn sitoumuksen.

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

Yhtiöjärjestys

Asunto Oy Helsingin Hellikin yhtiöjärjestyksen tulee sisältää Hitas I –ehdot.

Yhtiöjärjestyksessä ei saa olla muita osakkeita kuin asunto-osakkeita.

Energiatehokkuus

Kerrostalotuotannossa vuokra-alueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunki erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päätä.

Vuokralainen on velvollinen hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokrausta esittämään kohdetta koskevan energiatehokkuustodistuksen.

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

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

Suunnitelmien mukaan perheasuntoja toteutetaan 19 kpl (56 %) ja niiden keskipinta-ala on 77,3 m². Perheasuntovaatimus siten täyttyy.

Autopaikat

Asemakaavamuutoksen nro 12501 mukainen autopaikkanormi on 1 ap/130 k-m².

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöpaikkaa kohti, kuitenkin enintään 10 %.

Autopaikat tulee sijoittaa kortteliin 29081 toteutettavaan pihakannen alaiseen kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen. Muun muassa autopaikkojen sijoittamisesta tulee tehtäväksi rasiitteenluonteisia ehtoja koskeva sopimus.

Maaperä

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

Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.

Orsi- ja pohjavesi

Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa alentaa rakentamisen aikana eikä sen jälkeen.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on toimittanut tonttien 29081/13, 14 ja 15 välillä laaditun yhteisjärjestelysopimusluonnoksen, joka koskee esim. pysäköintilaitosta, piha-aluetta ja jäteasemaa. Sopimus tullaan liittämään osaksi myös nyt valmisteltavaa tontin 29081/15 vuokrausta.

Lisäksi vuokrasopimukseen sisällytetään aina 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, rasitteenluonteisista ehdoista tai yhteisjärjestelyistä.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 8.12.2021 (393 §) vahvistaa mm. tontille 29081/15 vuokrausperiaatteet, joiden mukaan Hitas-omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 42 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten (vuokra-alueella sijaitsevien) asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa sikäli kuin asemakaavamääräykset sallivat po. tilojen rakentamisen kerrosalan lisäksi.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

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

Lyhytaikainen vuokraus tehdään mainittuja periaatteita soveltaen, mutta vuokrausperiaatteita saatetaan tarkistaa pitkäaikaista vuokrausta varten ajan kulumisen vuoksi.

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 20,84)	perusvuosisu- okra e (ind. 100)	Alkuvuosisuokra (ind. 20,84)
2 650	42	875,28	4 452	92 779,68
2 650	54	1 125,36	5 724	119 288,16

$(2\,650\text{ k-m}^2 \times 42\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 20,84$

$(2\,650\text{ k-m}^2 \times 54\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 20,84$ sääntelemättömän tontin vertailuvuokra

Maanvuokra vuokra-ajalta

Vakiintuneen käytännön mukaan tontin maanvuokra peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta.

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 15 463,28 euroa.

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esimerkiksi maanrakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Tällöin tontin vuokra on 7 731,64 euroa / kuukausi.

Vuokra-aika

1.5.2022 – 30.4.2023

Rekisteröinti



Asunto Oy Helsingin Hellikki (Y-tunnus: 3211309-3) on merkitty kaupparekisteriin 4.10.2021.

Lisäehdot

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