

Muistio/JHe

**Asuntotontin (pientalo, 1 164 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen asuntotarkoitukseen  
Asunto Oy Helsingin Herukalle (Mellunkylä, tontti 47305/19)**

A1147-1301

Pirttilahdenkuja 2, Vuokkiniemenkatu 6, Uhtuankuja 3

Hakemus

Foudia PKS, Asunto Oy Helsingin Herukka pyytää 20.8.2019 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Herukalle pitkäaikaisesti tontin 47305/19 sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon tuotettavien asuntojen rakentamista varten 1.9.2019 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 8.8.2016 (680 §) varata Lakea Oy:lle (Y-tunnus 0182213-7) tontin 47305/19 (aiemmin tontit 47305/1-9) valtion takaamalla yhtiölainoilla lainoitettujen vuokra-asuntojen koerakentamisen suunnittelua varten siten, että asukkailla on asuntoihin lunastusmahdollisuus 31.12.2018 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan tulee hakea rakennuslupaa viimeistään vuoden 2017 loppuun mennessä. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus seuraamuksitta päättymään, mikäli näin ei menetellä eikä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita.
- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä Aalto-yliopiston, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n sekä Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön kanssa hankkeen yhteydessä tutkimaan kaupunkipientalorakentamiseen liittyviä erityiskysymyksiä, toiminnallisia ja tilallisia ratkaisuja sekä kehittämään kustannustehokkaan ja laadukkaan kaupunkipientalo- sekä pienkerrostalotyypin rakentamisen konseptia.
- Varauksensaaja on hankkeen valmistuttua velvollinen toimittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle raportin, jossa esitetään kehittämishankkeen perustietojen lisäksi hankkeen keskeiset havainnot sekä tulokset.

Tonttipäällikkö päätti (27.8.2019, 60 §) muuttaa varauksensaajaksi Foudia PKS Oy:n Lakea Oy:n tilalle sekä muuttaa hankkeen hallinta- ja rahoitusmuodoksi vapaarahoitteinen omistusasuminen ilman Hitas-ehtoja aiemman valtion

takaamalla yhtiölainoilla lainoitettuja vuokra-asuntoja siten, että asukkailla on asuntoihin lunastusmahdollisuus sijasta.

#### Lyhytaikainen vuokraus

Tontit-yksikön päällikkö päätti 10.7.2017 (87 §) vuokrata tontin lyhytaikaisesti Lakea Oy:n toimesta perustettavan yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.7.2017 – 15.7.2018.

#### Varauksen siirto

Lakea Oy ei saanut hanketta toteutumaan tontille 47305/19, joten yritys neuvotteli Foudia PKS Oy:n kanssa varauksen siirtämisestä Foudia PKS Oy:n nimiin. Kohteelle on haettu ja saatu rakennuslupa, jonka mukaisesti kohde on tarkoitus toteuttaa. Suunnitelmat on toteutettu yhteistyössä Aalto-Yliopiston kanssa. Foudia PKS Oy haluaa kuitenkin toteuttaa vuokratuotannon sijaan omistustuotantoa, jolle se on varauksensaajan muuttamisen lisäksi pyytänyt kaupungin hyväksyntää.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 10.6.2009 hyväksymän ja 7.8.2019 lainvoiman saaneen asemakaavan muutoksen nro 11810 mukaan tontti 47305/19 kuuluu erillispientalojen korttelialueeseen (AO-1).

Tontin 47305/19 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 125 k-m<sup>2</sup> ja sen pinta-ala on noin 1 539 m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 27.6.2017.

#### Piirustusten tutkiminen

Tontille rakennettavaa rakennusta koskevat suunnitelmat on tutkittu tontti-yksikössä tonttiyksikön päällikön toimesta 23.8.2017 (161 §).

Mainitun päätöksen mukaan tontin toteutettava rakennusoikeus on 1 164 k-m<sup>2</sup>. Näin ollen toteutettava rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden 39 k-m<sup>2</sup>:llä.

#### Suunnitelmat

Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa 9.11.2017 (85 §), lupatunnus 47-2801-17-A. Rakennusluvan mukaan vuokra-alueelle rakennetaan kolme kaksikerroksista rivitaloa sekä talousrakennus. Rakennusluvan mukaisesti vuokra-alueelle on tarkoitus toteuttaa yhteensä 10 asuntoa. Vuokra-alueella palvelevat autopaikat sijoitetaan vuokra-alueelle.

## Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen pilaantunut maaperä on kunnostettu ympäristökeskuksen päätöksen (HEL 2014–001323) mukaisesti. Kunnostuksen yhteydessä alueen täytöissä on käytetty kynnsarvomaita. Alueella on sijainnut hiilikasa ja maaperätutkimuksissa alueella on todettu paikoin tuhkaa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle (yhteyshenkilö Johanna Hytönen, 09-310 36414) maarakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista.

Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle rakentamisen vaatimassa laajuudessa tuhkan poistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Vuokralainen vastaa tuhkan poistamiseen liittyvistä maarakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta vuokranantajan ohjeiden mukaisesti. Vuokranantaja vastaa tuhkan vastaanotokustannuksista ja pidentyneestä kuljetusmatkasta (yli 20 km). Vuokranantaja maksaa kustannukset vuokralaisen esittämän ja vuokranantajan hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos korvausperusteista ja

korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Mikäli vuokra-alueella kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset kuten edellä on mainittu, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

## Rasitteet

Vuokralainen on osaltaan velvollinen vuokra-alueen osalta yhdessä korttelin 47305 tonttien ja tarvittavilta osin myös muiden lähialueen kortteleiden tonttien sekä yleisten alueiden osalta yhdessä kaupunkiympäristön alueidenkäyttö ja –valvonta-yksikön kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyitä 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.

## Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 29.11.2017 (417 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan erillispientalojen korttelialueen tontin (AO-1) 40305/19 siten, että vuosivuokra määrätään pitäen periaatteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa yhtiölainoilla lainoitetuille vuokra-asunnoille siten, että asukkailla on asuntoihin lunastusmahdollisuus. Koska asunnot toteutetaan sääntelemättömään omistustuotantoon, poistuu 20 % alennus, jolloin kerrosneliömetrihintana on 33 euroa.

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

## Tontin maanvuokra

Edellä mainitun perusteella vuokra tulee siten määritellä seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 1965)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 1965)
1 164	33	648	1 536	30 182

$(1\ 164 \times 33 \times 4\%) \times 19,65$

## Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Herukka (Y-tunnus 2852794-7) on merkitty kaupparekisteriin 11.9.2017.

## Muut ehdot

Muut ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.