

Liite 2. Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, 5 300 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten As Oy Helsingin Muusanpolulle (Munkkiniemi, Talinranta 30145/6)

Muusanpolku 1

Hakemus

Helsingin Asuntotuotanto (y-tunnus 0201256-6) pyytää 19.2.2020 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi As Oy Helsingin Muusanpolulle lyhytaikaisesti Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Talinranta) korttelin 30145 tontin 6 rakennusluvan hakemista varten 1.4.2020 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti yleistä tontinvarausta koskevalla päätöksellään 5.11.2018 § 691 varata 31.12.2020 saakka Helsingin kaupungin asuntopalveluille Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten Helsingin kaupungin 30. kaupunginosasta (Munkkiniemi) yhteensä noin 5 550 m²:n suuruisen tontin 30145/6 muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauspäätöksessä mainittuja lisäehtoja sekä Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 10.10.2018 hyväksymän ja 29.11.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12467 mukaan tontti 30145/6 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 5 300 k-m².

Asemakaavassa tontin 30145/6 alueelle on merkitty leikki- ja oleskelualueeksi varattu ohjeellinen alue (le) ja tontilla sijaitsee asemakaavan merkitty suojeltava puu. Lisäksi Muusantorin laidalla sijaitsevan rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee olla vähintään 100 k- m² Muusantorille avautuvia suurilla ikkunoilla varustettuja liike-, toimi-, työ-, tai yhteistiloja.

Tonttitiedot

Tontin pinta-ala on 5 550 m² ja ensisijainen osoite Muusanpolku 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 19.6.2019.

Maaperätiedot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on puhdistettu ympäristöviranomaisten 28.2.2007 (31§) antaman päätöksen mukaisesti. Ympäristökeskus on hyväksynyt 1.4.2008 kirjeellään kunnostuksen ja toteaa, että alueen

maaperään jääneet tavoitepitoisuuksien ylitykset eivät riskitarkastelun perusteella aiheuta toimenpiteitä. Tämä kirje liitetään vuokrasopimuksen liitteeksi. Maaperään jääneet tavoitepitoisuuden ylittävät maa-ainekset poistetaan tarvittaessa rakentamisen yhteydessä.

Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten vuokranantajalle suunnitelma vuokra-alueen maarakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Alueella on sijainnut aiemmin jäteveden puhdistamo joka on purettu. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana on Helsingin Asuntotuotanto (Att). Tontin 30145/6 suunnittelu on käynnissä, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa keväällä 2021.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö ei ole vielä tutkinut tontille toteutettavia rakennuksia koskevia suunnitelmia (pääpiirustuksia). Suunnitelmat tulevat tutkittavaksi Lupapisteestä kautta.

Hankkeen mukaan tontille 30145/6 toteutetaan 66 vapaarahoitteista omistus-asuntoa Hitas I -ehdoin. Toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrostal määrä on noin 5 300 k-m². Perheasuntojen osuus huoneistoalasta on noin 75 % ja niiden keskipinta-ala 79,2 m².

Lyhytaikaisessa vuokrauksessa maanvuokra määritetään tontin asemakaavan muutokseen nro 12467 merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalämäärän (rakennusoikeuden) mukaan.

Energiatohokkuus

Tontille toteutettavien rakennusten tulee täyttää vähintään B2018-energiatohokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttisyksikölle tontille rakennettavia rakennuksia koskevan energiatodistuksen tai

muun rakennusten energiatehokkuutta osoittavan tontit-yksikön hyväksymän selvityksen.

Keskipinta-alavaatimus

Varauspäätöksen mukaan omistusasuntotuotantona Hitas-ehdoin toteutettavien tonttien asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 80 h-m².

Hakemuksen mukaan perheasuntojen osuus huoneistoalasta on 75 % ja niiden keskipinta-ala 79,2 h-m².

Hitas-tuontatoa koskevat ehdot ja sitoumus

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen mukaan 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuva asunto-osakeyhtiö vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua yhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta.

Asunto-osakeyhtiölle luovutettavan tontin 30145/6 lyhytaikaiseen vuokrasopimukseen ja yhtiöjärjestykseen on sisällytettävä 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden uudet Hitas I -ehdot. Hitas I -järjestelmän mukaisesti kaupunki jää yhtiön osakkaaksi, mistä hanke toimittaa erillisen sitoumuksen ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista.

Lisäksi päätöksen mukaan myyjän on 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden osalta varmistettava asutopalvelut-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.

Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle ennen tontin lyhytaikaista vuokraamista kaupungin hyväksymän uuden mallin mukaisen Hitas-sitoumuksen, jonka mukaan rakennuttaja 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 sitoutuu noudattamaan asuntoosakkeiden myynnin osalta omistamisrajoituksen valvontaa ja arvontaa sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hakinta-arvon noudattamista koskevia velvoitteita.

Hanke on toimittanut kaupungille edellä mainitun, 14.2.2020 päivätyn ja allekirjoitetun sitoumuksen

Autopaikat

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asemakaavan mukaan 1 ap / 100 k-m². Tonttia 30145/6 palvelevat autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen.

Hankkeen mukaan asemakaavan sallimien vähennysten, paikkojen nimeämättömyys ja laadukaammat polkupyöräpaikat, jälkeen autopaikkojen määrä on 46 autopaikkaa, jotka sijoitetaan tontille ja 5 vieraspaikkaa, jotka sijoitetaan katualueelle.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 29.1.2020 (18 §) vahvistaa tontin 30145/6 vuokrausperiaatteet seuraavin ehdoin:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hittasasantotuotannon osalta vähintään 36 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.

Maanvuokra

Edellä mainituilla periaatteilla tontin 30145/6 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1976)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1959)
5 300	36	711,36	7 632	150 808,32

(5 300 k-m² x 36 e/k-m² x 4 %) x 19,76

Maanvuokra vuokra-ajalta

Kiinteistölautakunnan päätöksen 18.12.2001 (950 §) mukaan tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään vuokraa kahdelta kuukaudelta.

Vuokra on koko vuokra-ajalta (1.4.2020 - 31.3.2021) siten 25 134,72 euroa (150 808,32 / 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 12 567,36 euroa/kk (150 808,32 euroa / 12 kk).

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa vaaruspäätösten ja niiden liitteiden mukaisia ehtoja.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.