

Liite 2. Muistio

Asuntotontin (AK 5 300 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Muusanpolulle vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten Hitas I-ehdoin (Munkkiniemi, Talinranta 30145/6)

Muusanpolku 1

Hakemus

Helsingin kaupungin asuntotuotanto (Y-tunnus 0201256-6) pyytää 15.3.2021 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Muusanpolulle (Y-tunnus 3189346-2) pitkäaikaisesti Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin 30145 tontin 6 asuntotarkoituksiin varten 1.5.2021 alkaen.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin.

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:

- Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauspäätöksessä mainittuja lisäehtoja sekä Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntontonttitiimin päällikkö päätti 2.4.2020 (95 §) vuokrata Asunto Oy Helsingin Muusanpolulle (Y-tunnus 3189346-2) Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin 30145 tontin 6 rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.4.2020-31.3.2021 päätöksen mukaisin ehdoin (A1130-94).

Asemakaava ja tonttiedot

Kaupunginvaltuuston 10.10.2018 hyväksymän ja 29.11.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12467 mukaan tontti 30145/6 kuuluu asuinkeuhkotalojen 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.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/100 k-m² ja ne tulee sijoittaa pihakan-
nen alle. Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m² asuinkerros-
alaa, näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin ja/tai talousrakennuk-
siin.

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

Suunnitelmat, Hitas –hankinta-arvon hyväksyminen sekä rakennuslupa

Hankkeen rakennuttajana on Helsingin kaupungin asuntotuotanto. Tontin 30145/6 suunnittelu on käynnissä, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa toukokuussa 2021.

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalveluiden yksikön päällikkö päätti 9.2.2021 (10 §) hyväksyä tontin 30145/6 suunnitelmat ja 21.4.2021 (35 §) hankkeen velattomaksi hankinta-arvoksi 22 712 692 euroa (alv. 24%).

Hitas-työryhmä päätti 20.3.2020 puoltaa tontilla 30145/6 sijaitsevan Asunto Oy Helsingin Muusanpolun 6.3.2020 päivättyjen suunnitelmien hyväksymistä.

Suunnitelmien mukaan tontille 30145/6 toteutetaan kaksi viisikerroksista ja yksi kuusikerroksinen asuinkerrostalokokonaisuus. Sisäpiha on osittain pihakan-
ta, jonka alla on yksikerroksinen parkkihalli. Kohteeseen on tarkoitus rakentaa 66 vapaarahoitteista omistusasuntoa Hitas I –ehdoin ja 46 autopaikkaa.

Toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosalamäärä on suunnitelman mukaan 5 300 k-m². Asuntojen keskipinta-ala on 65,5 m². Suunnitelman mukaan Hitas-ehtojen mukainen perheasuntovaatimus täyttyy, sillä asuinhuoneistoalasta perheasuntoja on 73,7 % (40 kpl, keskipinta-ala 79,9 m²).

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 4.6.2020 (123 §) myöntää tontille 30145/6 rakennusluvan (30-1243-20-A), jonka mukaan pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosneliömäärä on 5 300 k-m².

Tontin vuokra peritään pääkäyttötarkoituksen mukaisena toteuttavan 5 300 k-m² mukaan.

Hitas-järjestelmän kehittäminen ja uudet hitas-ehdot

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. 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.

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

Hitas I -järjestelmän mukaisesti kaupunki jää yhtiön osakkaaksi.

Uudessa Hitas-järjestelmässä rakennuttaja on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle rakennuttajan allekirjoittaman Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan tonttikohtaisen sitoumuksen asuntoosakkeiden kauppakirjoihin/muihin luovutusasiakirjoihin ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä ehdoista

Helsingin kaupungin asuntotuotanto (Y-tunnus 0201256-6) on toimittanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle 14.2.2020 allekirjoitetun 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.

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

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

Yhtiöjärjestyksen hyväksyminen

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 Muusanpolku, Y-tunnus 3189346-2) on toimittanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle Asunto Oy Helsingin Muusanpolun rekisteröidyn yhtiöjärjestyksen (yhtiöjärjestys päivältä 10.6.2021), joka sisältää 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien yhtiöiden Hitas I –yhtiöjärjestysmääräykset.

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 on päätöksen liitteenä. Maaperään jääneet tavoitepitoisuuden ylittävät maa-ainekset poistetaan tarvittaessa rakentamisen yhteydessä.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

Energiatehokkuus

Vuokralainen on esittänyt vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista hakiessaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikölle tontille rakennettavia rakennuksia koskevan energiatodistuksen.

15.4.2020 allekirjoitettujen energiatodistusten mukaan tontille toteutettavat rakennukset täyttävät vähintään B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 (talo A), 74 (talo B) ja 75 (talo C) kWh/m²/vuosi.

Perheasuntovaatimus ja asuntojen keskipinta-ala

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.

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalveluiden yksikön päällikön 9.2.2021 (10 §) hyväksymän suunnitelman mukaan perheasuntojen osuus huoneistoalasta on 73,7 % ja niiden keskipinta-ala 79,9 h-m², joten perheasuntovaatimus täyttyy.

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 Hitas-asuntotuotannon 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.

Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra

Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010 (164 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vahvistamaan 1.1.2011 jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran tontteja pitkäaikaisesti siten, että po. vertailuvuokra on vuokraushetkellä 10-30 % korkeampi kuin Hitas-tontille määritelly 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 vuokrauden aikana esimerkiksi lisärakentamistilanteissa tarkistukset myös sääntelemättömän tontin perusvuosivuokraan.

Mainituista asioista on sisällytetty ehdot tontin vuokrasopimukseen.

Maanvuokra

Edellä mainituilla periaatteilla tontin 30145/6 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1999)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1999)
5 300	36	719,64	7 632	152 563,68
5 300	43	859,57	9 116	182 228,84

(5 300 k-m² x 43 e/k-m² x 4 %) x 19,99 Hitas-tontin vuosivuokra
(5 300 k-m² x 54 e/k-m² x 4 %) x 19,99 Säätelämätön perusvuosisivuokra

Kiinteä alkuvuosisivuokra (1.1.-31.12) on 152 563,68 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.5.2021 – 31.12.2021 (8 kk) on 101 709,12 euroa (152 563,68 : 12 x 8).

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 182 228,84 euroa/vuosi. Markkinavuokra on arvioitu ulkopuolisen arvioijan tekemään lausuntoon perustuen, jolloin sääntelämättömäksi vuokraksi on arvioitu 43 euroa (ind. 100). Tontilta perittävä normaali vuosivuokra on noin 152 563,68 euroa/vuosi (Hitas-sääntelyn päättyessä perittävä sääntelämätön vuosivuokra olisi tällä hetkellä 182 228,84 euroa).

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.5.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Lisäehdot

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

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.