

Muistio

Asuntotontin (AK, 3 500 k-m² + liike 100 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Kiinteistö Oy M2-Kodeille rakennusluvan hakemista varten (Malmi, Nallenrinne, tontti 38258/3)

Vanha Viipurin maantie 14, A1138-1072, HEL 2024-015260

Hakemus Kiinteistö Oy M2-Kodit (Y-tunnus 1839043-0) pyytää 13.11.2024 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi kyseiselle yhtiölle asuntotontin 38258/3 rakennusluvan hakemista varten 1.12.2024 alkaen.

Hakijan kanssa on sovittu hakemuksen lähettämisen jälkeen, että lyhytaikaisen vuokrauksen vuokra-aika alkaa 16.12.2024.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 10.1.2022 (14 §) varata tontin 38258/3 Kiinteistö Oy M2-Kodeille pitkän korkotuen vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella asemakaavan lainvoimaistumista sekä muiden rakentamisedellytysten täyttymistä.
- Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan korttelin muiden tonttien toimijoiden kanssa korttelikohtaisen kierrätyshuoneen suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.
- Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan korttelin yhteispihan suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Varauksensaaja on velvollinen ryhtymään kaupungin toimista perustettavan alueellisen palveluyhtiön osakkaaksi.
- Varausalueella sijaitsee muinaismuistolailla suojeltu kaavaan smd-merkinnällä varustettu linnoitusalue. Kohteista on käyty muinaismuistolain 13 § mukaiset viranomaisneuvottelut, jolloin on annettu lupa poistaa kohteet riittävien tutkimusten jälkeen. Tutkimukset on saatu päätökseen syyskuussa 2019 ja ne on raportoitu. Lisätutkimuksia ja erillistä kajoamislupahakemusta ei enää tarvitse tehdä rakentamisen alkaessa. Mikäli alueelta kuitenkin löytyy rakentamisen aikana aiemmin tuntemattomia linnoite- tai arkeologisia kohteita,

varauksensaajan tulee ottaa yhteyttä Helsingin kaupunginmuseoon ja varattava aikaa kohteiden dokumentointiin.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 31.3.2021 hyväksymän ja 11.1.2023 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12577 mukaan tontti 38258/3 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 3 500 k-m², jonka lisäksi tulee tontille toteuttaa liiketilaa vähintään 100 k-m².

Kortteleiden piha tulee suunnitella yhteiskäyttöiseksi.

Kuhunkin kortteliin on rakennettava yksi korttelin yhteiskäyttöinen kierrätyshuone.

Tontteja koskee kaavamääräys uusiutuvan energian tuottamisesta.

Tontin pinta-ala on 1 618 m² ja osoite on Vanha Viipurin maantie 14/Ilmasillantie 22. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 13.11.2024.

Energiatehokkuus

Vuokra-alueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Vuokra-alueelle rakennettavien rakennusten tulee täyttää vähintään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on enintään 75 kWh/m²/vuosi.

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan pitkäaikaista vuokrausta koskevan hakemuksen yhteydessä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen.

Perheasuntovaatimus

Perheasuntovaatimusta ei noudateta valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa.

Varausehtojen mukaan vuokra-asuntotuotannon osalta tulee varmistaa riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus.

Asuntojakaumaa on käsitelty 13.6.2024 pidetyssä alueryhmän aloituskokouksessa, jossa asuntojakauma todettiin monipuoliseksi.

Autopaikat

Tontin 38258/3 autopaikat tullaan sijoittamaan alueelle rakennettavaan yhteiskäyttöiseen pysäköintilaitokseen (pl. LE-paikka). Lyhytaikaista vuokrausta tehdessä ei ole tiedossa, mille LPA-tontille autopaikat tulevat sijoittumaan.

Asemakaavan mukaan velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa:

- 1 ap/130 k-m², kun etäisyys linnuntietä lähimmälle pikaraitiotien pysäkillä on alle 600 m
- 1 ap/120 k-m², kun etäisyys linnuntietä lähimmälle runkolinjan pysäkillä on alle 600 m
- muille alueille 1 ap/100 k-m²
- liiketilat 1 ap/100 k-m² tai vähintään 1 ap/myymälä

Jos tontilla on kaupungin tai ARA vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää vähentää 20 %. Alueen autopaikat tulee rakentaa keskitetysti yhteiskäyttöiseen pysäköintitaloon. Jos toteutetaan vähintään 50 auton pysäköintipaikat keskitetysti siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan laskentaohjeen antamasta autojen pysäköintipaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos paikkoja toteutetaan yli 200, lievennysprosentti on 15. Autojen vieraspysäköintipaikkoja osoitetaan vähintään 1 ap/1000 k-m².

Helsingin kaupunki on perustanut omistukseensa Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n vastaamaan alueellisten asemakaavojen pysäköintivelvoitteen mukaisten pysäköintiratkaisuiden toteuttamisesta.

Helsingin Velvoitepysäköinti Oy tulee perustamaan alueellisen palvelu-/pysäköintiyhtiön asemakaavaan merkittyjen alueellisten pysäköintilaitosten ja/tai autopaikkatonttien, yhteistilojen sekä muiden mahdollisten toimintojen toteuttamiseksi palvelemaan alueen kaikkia asunto- ym. tontteja.

Vuokralainen on velvollinen ryhtymään Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n toimesta perustettavan alueellisen palvelu-/pysäköintiyhtiön osakkeenomistajaksi ko. yhtiön myöhemmin vahvistamien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti.

Tällöin vuokralainen on velvollinen tekemään mainitun palvelu-/pysäköintiyhtiön kanssa tontin osalta merkintä- ja käyttösopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palveluiden mukaisesti palvelu-/pysäköintiyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat palvelu-/pysäköintiyhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokasopimuksen allekirjoittamisesta, ellei palvelu-/pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Ellei kaupunki toisin päättä, perustettava yhtiö toimii omakustannusperiaatteen mukaisesti, jolloin pysäköintilaitoksen investointikustannukset mahdollisine rahoituskustannuksineen katetaan yhtiön osakkaiksi ryhtyvien tonttien vuokralaisten/omistajien yhtiölle maksamilla osakkeiden merkintähinnoilla ja

käyttö-/ylläpitokustannukset yhtiön osakkaiksi ryhtyvien mainittujen osapuolten yhtiölle maksamalla käyttö- tms. maksuilla voittoa tuottamattomuuden periaatteiden mukaisesti.

Pysäköintilaitos toteutetaan palvelu-/pysäköintiyhtiön päättämässä aikataulussa. Kaupunki ja palvelu-/pysäköintiyhtiö eivät vastaa mistään vuokralaiselle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli pysäköintilaitos ja sinne sijoittuvat autopaikat eivät ole käyttöönotettavissa vuokralaisen hankkeen valmistumisen edellyttämässä aikataulussa.

Vapaa-ajantilat

Asemakaavan muutos nro 12577 edellyttää, että tontin 38258/3 asukkaita palvelevista vapaa-ajantiloista (1,5 % kerrosalasta) 1/3 tulee sijoittaa paikallisen palvelu-/pysäköintiyhtiön tiloihin ja hallintaan.

Vuokralainen on velvollinen osallistumaan palvelu-/pysäköintiyhtiön toimintaan ja kustannuksiin myös vapaa-ajantilojen osalta.

Maaperä

Nallenrinteen kaava-alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia (Nallenrinne, Helsinki, Maaperätutkimusten koontiraportti, Ramboll Finland Oy, 8.6.2023). Tutkimuksissa todettiin kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Vuokralaisen on otettava ne huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Edellä mainittu raportti on lähetetty vuokralaiselle sähköpostitse 12.12.2024.

Massojen käsittely

Vuokralainen on tietoinen, että Malmin kentän alueella on todettu hapanta sulfaattimaata. Vuokralaisen on varauduttava happamien sulfaattimaiden mahdolliseen esiintymiseen myös vuokra-alueella. Lisäksi vuokralainen on velvollinen järjestämään toiminnan vuokra-alueella siten, ettei kyseisistä massoista eikä niiden mahdollisesta käsittelystä aiheudu haittaa ympäristölle.

Vuokra-alue sijaitsee Longinojan valuma-alueella. Vuokralainen on velvollinen varmistamaan, ettei vuokra-alueelta eikä vuokra-alueen työmaan toiminnasta johdu Longinojaan sen vedenlaatua heikentäviä vesiä.

Esirakentamisen vaikutus vuokra-alueen rakentamiseen

Vuokralainen on velvollinen selvittämään, onko vuokra-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä toteutettu tai suunniteltu toteuttavaksi esirakentamista, joka voi vaikuttaa vuokra-alueen rakentamiseen. Mikäli vuokra-alueella tai sen läheisyydessä on tehty esirakentamista, kuten stabilointia, ei kaupunki ole velvollinen korvaamaan siitä mahdollisesti aiheutuvia kustannuksia vuokralaiselle.

Toteutusaikatauluun vaikuttavat seikat

Malmin lentopaikan pitäjän, Malmin lentokenttäyhdistys ry:n lentopaikan pitolupa on edelleen voimassa. Tästä johtuen vuokra-alueella on voimassa lentoesterajoituspinta. Vuokranantajan tämänhetkinen käsitys on, että rakentaminen vuokra-alueelle ei ole mahdollista lentoesterajoituspinnan ollessa voimassa.

Alueen katuja ei ole vielä rakennettu. Kaupunki rakentaa kadut valmiiksi oman aikataulunsa mukaisesti.

Muinaismuisto

Vuokra-alueella sijaitsee muinaismuistolailla suojeltu kaavaan smd-merkinnällä varustettu linnoitusalue. Kohteista on käyty muinaismuistolain 13 § mukaiset viranomaisneuvottelut, jolloin on annettu lupa poistaa kohteet riittävien tutkimusten jälkeen. Tutkimukset on saatu päätökseen syyskuussa 2019 ja ne on raportoitu. Lisätutkimuksia ja erillistä kajoamislupahakemusta ei enää tarvitse tehdä rakentamisen alkaessa.

Osaan vuokra-alueesta kohdistuu tutkimaton kohde (Tukikohta IX:4 Malmin lentokenttä 1000012098). Kyseessä on ensimmäisen maailmansodan aikainen suojahuone, jonka jäännökset saattavat olla jäljellä maan alla. Kohteen dokumentointi voidaan tehdä vasta tontin rakennustöiden suorittamisen yhteydessä, kun paikalla nykyisin olevat täyttömaamassat siirretään pois. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan tutkimaan ja dokumentoimaan kohteen kaupunginmuseon edellyttämällä tavalla. Vuokralaisen tulee olla yhteydessä kaupunginmuseoon ennen rakennustöiden aloittamista.

Mikäli alueelta kuitenkin löytyy rakentamisen aikana aiemmin tuntemattomia linnoite- tai arkeologisia kohteita, vuokralaisen tulee ottaa yhteyttä Helsingin kaupunginmuseoon ja noudatettava sieltä saamia ohjeita sekä varattava aikaa kohteiden dokumentointiin.

Aiempi käyttö

Vuokra-alueella on sijainnut rakennus, joka on purettu. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia. Vuokra-alueella sijaitsee vanha maakaasuputki sekä aita.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä on tiedossa, että vuokra-alueen rakentaminen ja käyttö tulee edellyttämään korttelin muiden tonttien kanssa tehtävää yhteisjärjestelysopimusta.

Tonttien 38258/1-4 alueelle sijoittuu yhteispiha. Lisäksi asemakaavan muutoksen nro 12577 mukaan kuhunkin kortteliin on rakennettava yksi korttelin yhteiskäyttöinen kierrätyshuone.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan korttelin yhteispihan ja korttelin yhteiskäyttöisen kierrätyshuoneen suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta muiden korttelin toimijoiden kanssa.

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 niillä sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien vuokranmäärityksessä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset periaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet.

Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARAn hyväksymään enimmäishintaan.

Asuntotontin asuintilan vuokrasta peritään 4 % ja liiketilan vuokrasta 5 % tuotto.

Tontin arvoitu markkinahinta on lähialueen tontteja koskevan arviokirjan perusteella asuintilan osalta 700 e/k-m². Liiketilan arvoitu markkinahinta on lähialueen asuntotonttia (asumisen lisäksi liiketilaa) koskevan arviokirjan sekä yritystontteja koskevan hintavyöhykekartan perusteella 300 k-m². ARAn vahvistama enimmäishinta valtion tukemalle asuntotuotannolle (pitkä korkotuki) on Malmin lentokentän alueella 500 e/k-m² vuonna 2024.

Tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään ARAn edellyttämä alennus. Alennus on määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteuttavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittelyssä noudatetaan lain (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta. Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä alennus koskee ns. pitkällä korkotuella (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) toteutettavia hankkeita.

Rakennusoikeuden hinta saattaa tontin pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä muuttua. Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan tai palauttamaan vuokralaiselle lyhytaikaisen vuokrauksen

perusteella perittyä vuokraa, vaikka rakennusoikeuden yksikköhinta pitkäaikaisessa vuokrauksessa olisi alempi kuin lyhytaikaisessa vuokrauksessa.

Kaupungin vahvistamien ohjeiden mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään maanvuokraa, joka vastaa kahden kuukauden vuokraa.

Tontin maanvuokran on siten koko vuokra-ajalta 11 916,90 euroa.

Vuokra-aika

Vuokra-aika lyhytaikaisissa on vuosi: 16.12.2024 – 15.12.2025.

Rekisteröinti

Kiinteistö Oy M2-Kodit (Y-tunnus 1839043-0) on merkitty kaupparekisteriin 7.7.2003.