

Perustelumuistio/MIM**Asuntotontin (A, 1200 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Fimma Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten (Viikki, Viikinmäki, tontti 36263/1)**

Bysantinkuja 1, A1136-494, HEL 2021-002012

Hakemus Fimma Oy pyytää lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Fimma Oy:lle (Y-tunnus 2778538-9) perustettavan yhtiön lukuun asunrakennusten tontin (A) 36263/1 rakennusluvan hakemista varten varten 1.3.2021 alkaen.

Varauspäätös Tonttipäällikkö päätti 28.11.2019 (90 §) varata jatkuvassa haussa olleen ohjeellisen tontin 36263/1 Fimma Oy:lle Hitas-omistusasuntojen toteuttamista varten 31.12.2021 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan tulee suunnitella ja toteuttaa tontille Hitas-omistusasuntoja Hitas I –ehdoin (tästä poiketaan, ks. Hitas-työryhmän lausunto)
- Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².
- Hitas I -ehtojen mukaan kaupungille on varattava tilaisuus tulla yhtiön perustajaosakkaaksi tai merkitä haluamiinsa huoneistoihin oikeuttavat osakkeet (tätä ei sovelleta, ks. Hitas-työryhmän lausunto)
- Varattavaa aluetta hallitsemaan perustettavan yhtiön yhtiöjärjestykselle on saatava kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyminen eikä yhtiöjärjestyksestä saa kaupunkiympäristölautakunnan suostumuksetta muuttaa.
- Varauksensaajan on ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä kaupunkiympäristölautakunnalle selvitys siitä, että yhtiön yhtiöjärjestykseen on sisällytetty joko Hitas I -ehdot tai Hitas II -ehdot. Varauksessa, joka on tehty Hitas I -ehdoin, tulee lisäksi esittää selvitys siitä, että Helsingin kaupunki on otettu yhtiön osakkaaksi. (em. Hitas I –ehtoja ei sovelleta, ks. Hitas-työryhmän lausunto)
- Varauksensaajan on ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä asuntopalvelut-yksikön päällikölle rakennushankkeen kustannuksista laskelma, josta tulee ilmetä asuntojen hintapuite ja Hitas-työryhmän lausunto rakennushankkeen hankinta-arvosta.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 9.5.2007 hyväksymän ja 21.6.2007 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11380 mukaan tontti 36263/1 kuuluu asunrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin rakennusoikeus on 1 200 k-m².

Suunnitellun tontin pinta-ala on noin 2 017 m² ja osoite on Bysantinkuja 1.

Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin. Tonttijako ja lohkominen ovat tätä vuokrausta tehtäessä vireillä.

Tontti tulee olla rekisteröitynä ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Hitas-työryhmän lausunto

Hitas työryhmä on 20.1.2021 tekemässään pöytäkirjassa huomauttanut, että tulee huolehtia siitä, että lyhyt- ja pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen kirjataan, että asunto-osakeyhtiö kuuluu Hitas II –sääntelyn piiriin, koska asunto-osakeyhtiössä on suunnitelmien mukaan vain 14 asuntoa.

Kaupunki ei siten tule yhtiöön osakkaaksi eikä osta osakesarjaa, joka oikeuttaisi hallitsemaan yhtä asunto-osakeyhtiön huoneistoa.

Suunnitelmien hyväksyminen ja käytetty rakennusoikeuden määrä

Kaupunkiympärisön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalveluiden päällikkö ei ole vielä hyväksynyt tontin 36263/1 rakentamista koskevia suunnitelmia.

Suunnitelmat tulee olla hyväksytyinä ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista.

Hitas-hankinta-arvon hyväksyminen

Asuntopalvelut-yksikön päällikkö ei ole vielä hyväksynyt yhtiön hankinta-arvoa.

Päätös tulee olla tehtynä ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista.

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

Uudessa Hitas-järjestelmässä 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, 17.2.2020 päivätyn sitoumuksen.

Mainittuun sitoumukseen sisältyvät myös Hitas-asuntojen arvontaa ja hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevat ehdot.

Yhtiöjärjestyksen hyväksyminen

Vuokralaisen on Hitas II –ehtojen mukaan ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä vuokranantajalle selvitys siitä, että yhtiön yhtiöjärjestykseen on sisällytetty Hitas II –ehdot.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Asuntotontit-tiimin päällikkö ei ole vielä hyväksynyt vuokra-aluetta koskevia suunnitelmia.

Energiatehokkuus

Energiatehokkuusvaatimuksia muille kuin kerrostalotuotannolle ei ole varausehdoissa.

Perheasuntovaatimus ja asuntojen keskipinta-ala

Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Hitas-työryhmän lausunnon mukaan kaikki toteutettavat asunnot (14 kpl) ovat perheasuntoja ja niiden keskipinta-ala on 90,1 asm².

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että tontin pilaantunut maaperää on kunnostettu Uudenmaan ympäristökeskuksen 28.4.2006 antaman ympäristölupapäätöksen YS 648 mukaisesti ja kunnostuksesta on laadittu loppuraportti. Uudenmaan ELY -keskus on lausunnollaan 4.6.2015 todennut, että se hyväksyy loppuraportin ja toteaa, että alueen kunnostustyöstä ei ole huomauttamista. Tontilla sijaitsevien mahdollisesti säilytettävien puiden ympärille on jäänyt pilaantunutta maata, joka on merkitty huomioverkolla sekä suojattu puhtaalla täyttökerroksella (Viikinmäki, korttelit 36263 ja 36265, pilaantuneen maaperän puhdistus, väliraportti, 8.11.2017, Ramboll). Pilaantunut maa poistetaan mikäli puita ei voida säilyttää, tällöin vuokralaisen tulee ottaa yhteyttä vuokranantajaan alla olevan ohjeen mukaisesti.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Mainitut raportit on toimitettu vuokralaiselle erikseen lyhytaikaisen vuokrauksen valmistelun yhteydessä.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-aluetta koskee 1.12.2020 allekirjoitettu sopimus rasitteenluonteisista oikeuksista ja autopaikkojen hallintaan oikeutettavien osakkeiden kaupasta.

Tämä sopimus tullaan siirtämään tontin 36263/1 vuokralaiselle (vuokralainen myös allekirjoittaa mainitun sopimuksen) ja liittämään osaksi myös tontin 36263/1 pitkäaikaista vuokrasopimusta.

Lisäksi vuokrasopimus sisältää aina yleinen rasite-ehton, 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.

Autopaikat

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asemakaavan mukaan 1 ap / 80 k-m².

Tonttia 36263/1 palvelevat autopaikat tulee sijoittaa siten, että

- neljä autopaikkaa sijoitetaan tontille (LPA) 36264/2 (ja vuokralainen ostaa ko. autopaikkojen hallintaan oikeuttavat osakkeet)
- Loput autopaikat sijoitetaan vuokra-alueelle?

Muita erityisehtoja

Neljän autopaikkaosakkeen ostamisvelvoite Asunto Oy Helsingin Bysantilta.

Rasitteenluonteisia oikeuksia koskevan sopimuksen (1.12.2020) allekirjoittaminen.

Vuokrausperiaatteet

Tontille ei ole vahvistettu vuokrausperiaatteita.

Vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona Hitas II -ehdoin toteutettavan tontin 36263/1 vuosivuokra määrättäne lyhytaikaisessa vuokrauksessa pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa (vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän rakennusoikeuden vastaava kerrosneliömetrihintana lienee 32 euroa).

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa. Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 24.10.2018 (323 §) vahvistaa Viikinmäen korttelin asuntonteille (A) 36265 /1, 2 ja 3 31.12.2080 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta vähintään 31 euroa. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa. Asuntotonteille mahdollisesti

toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta. Em. vertailutietona käytetyt vuokrausperiaatteet ovat vanhentuneet ja ne tullaan vielä päivittämään erikseen.

Hitas-tonttien hinta on tämän hetkisen käytännön nojalla noin 10 % pienempi kuin tontin markkinahinta.

Vuokrausperiaatteet tullaan tälle tontille vahvistamaan ennen tontin pitkäaikaista vuokrausta. Vuokrahinta tulee perustumaan kaupungin ulkopuolisen asiantuntijan arviolausuntoon tontin käyvästä arvosta.

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

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 19,80)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 19,80)
1 200	29	574,20	1 392	27 561,60

$$(1\,200\text{ k-m}^2 \times 29\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,80$$

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

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 4 593,80 euroa (27 562 : 6)

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 2 296,80 euroa / kuukausi (27 562 : 12)

Vuokra-aika

1.3.2021 – 28.2.2022



Rekisteröinti

Fimma Oy:lle (Y-tunnus 2778538-9) on merkitty kaupparekisteriin 7.9.2016.

Lisäehdot

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