

### Liite 3 Muistio

**Asuntotontin (kerrostalo, 4 700 k-m<sup>2</sup> + li80 k-m<sup>2</sup>) myyminen Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 15:lle sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten (Vuosaari, Rastila, tontti 54010/6)**

Retkeilijänkatu 15

#### Hakemus

Avara Oy pyytää 13.3.2019 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki myisi Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 15:lle asuinkerrostalotontin (AK) 54010/6.

#### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata Avara Oy:lle (Y-tunnus 2486256-1) tontin 54010/3 kumppanuuskaavoitusta ja valtion tukemien lyhyen korkotuen vuokra-asuntojen sekä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Tontille kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta tulee lähtökohtaisesti noin puolet toteuttaa valtion tukemina lyhyen korkotuen vuokra-asuntoina ja noin puolet vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina.
- Kumppanuuskaavoituksessa tulee tontin suunnittelussa kiinnittää huomiota siihen, että kaavaratkaisu mahdollistaa riittävässä määrin perheasuntojen (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) toteuttamisen.
- Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään hankkeen viite- ja konseptisuunnitelman kiinteistöviraston tonttiosastolla.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun operatiivinen ryhmä on kokouksessaan 22.11.2017 hyväksynyt, että tontille tulee toteuttaa valtion tukemaa lyhyen korkotuen asuntotuotantoa 30 % ja vapaarahoitteista ja sääntelemätöntä vuokra-asuntotuotantoa 70 %.

#### Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 24.10.2018 hyväksymän ja 8.1.2019 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12509 mukaan tontti 54010/6 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asuinrakennusoikeus on 4 700 k-m<sup>2</sup> ja liikeraennusoikeus 80 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavassa tontin 54010/6 alueella on rakennusalan osa (li80), johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa. Liiketila saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Lisäksi tontin alueella on muun muassa yleiselle jalankululle varattu alueen osa, kaksi alueelle rakennettavaa porrasyhteyttä (po), rakennukseen jätettävä, kaksi kerrosta korkea kulkuaukko, ja pihakannen alainen pysäköintilaitos (map), jonka alueelle

saa sijoittaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja.

Autopaikkojen määrä on asuinkerrostalojen osalta vähintään 1 ap/140 k-m<sup>2</sup>, myymätilojen osalta vähintään 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> ja muiden liiketilojen osalta vähintään 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>. Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan mainittuun kaavaan.

Pysäköintipaikat tulee rakentaa rakennusrungon sisäpuolelle, pihakannen alle tai erikseen sovittaessa viereiselle tontille tai pysäköintilaitokseen enintään 500 metrin päähän. Piha-alueille saa sijoittaa enintään kaksi liikuntaesteisille tarkoitettua autopaikkaa.

Tonteille 54010/5 ja 6 rakennettavien pihojen tulee olla koko kaava-alueen asukkaiden käytössä.

#### Tonttitiedot

Tontti 54010/6 on merkitty 1.3.2019 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 1 606 m<sup>2</sup> ja osoite Retkeilijänkatu 15.

#### Maaperätiedot

Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä alueella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

#### Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 27.11.2018 (302 §) vuokrata lyhytaikaisesti Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 15:lle (Y-tunnus 2872028-8) asemakaavan muutoksen nro 12509 mukaisen korttelin 54010 ohjeellisen tontin 6 (pinta-ala 1 606 m<sup>2</sup>, osoite Retkeilijänkatu 15) rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.12.2018 - 30.11.2019 liitteestä 1 ilmenevin ehdoin (A1154-947).

#### Suunnitelmien hyväksyminen ja käytetty rakennusoikeuden määrä

1.3.2019 (46 §) myönnetyn rakennusluvan mukaan tontille 54010/6 toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala on 4 726 k-m<sup>2</sup> ja liiketilan kerrosala 87 k-m<sup>2</sup>. Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 5.4.2019 hyväksyä tontin 54010/6 rakennuslupasuunnitelmat, joiden mukaan käytetty asuinkerrosala on 4 726 k-m<sup>2</sup> ja liiketilan kerrosala 88 k-m<sup>2</sup>. Kauppahinta määräytyy asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksen mukaan. Tontille toteutetaan yhteensä 88 sääntelämätöntä vapaarahoitteista vuokra-asuntoa, joiden keskipinta-ala on hakemuksen mukaan 43,3 h-m<sup>2</sup>.

## Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Ostajan toimittaman energiatodistuksen mukaan hanke toteutetaan siten, että rakennuksen laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on 86 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi. Rakennus täyttää siten energiatehokkuusluokan B vaatimukset vuoden 2018 määräysten tasossa.

## Perheasuntovaatimus

Varauspäätöksen mukaan kumppanuuskaavoituksessa tontin suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, että kaavaratkaisu mahdollistaa riittävässä määrin perheasuntojen (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) toteuttamisen.

Hankkeen esittämien ja kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaan tontille 54010/6 toteutettavien perheasuntojen osuus asuinhuoneistoalasta on noin 34 % ja keskipinta-ala noin 71,1 h-m<sup>2</sup>.

## Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

## Autopaikat

Asemakaavan muutoksen nro 12509 ja rakennusluvan edellyttämistä 31 autopai-  
kasta 22 autopaikkaa sijoitetaan tonteille 54010/5 ja 6 toteutettavaan yksityiseen pi-  
hakannen alaiseen pysäköintilaitokseen ja 9 autopaikkaa viereiselle tontille  
54010/4. Pysäköintilaitoksen ja tontin 54010/4 autopaikat toteuttaa Avara Oy.

## Myyntiperiaatteet

Tontille 54010/6 ei ole vahvistettu erillisiä myyntiperiaatteita, koska kaupunkiympäristönlautakunta voi toimivaltansa puitteissa myydä kiinteistöjä, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.

Tontin 54010/6 myynnissä noudatettaisiin seuraavia periaatteita:

- Asunkerrostalotontin (AK) 54010/6 kauppahinta asuinrakennusoikeuden osalta on 575 euroa/k-m<sup>2</sup> 31.12.2019 saakka.
- Asunkerrostalotontille (AK) 54010/6 toteutettavien liiketilojen tai muiden vastaavien tilojen osalta perittävä kauppahinta on 350 euroa/k-m<sup>2</sup> 31.12.2019 saakka.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.
- Mikäli tontin tai siitä muodostettavien tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa tai lainvoimaisen rakennusluvan muutosluvassa ylittää tontin enimmäisrakennusoikeuden,

kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaava lisäkauppahintaa.

- Mikäli tontin kiinteistökaupan tekeminen viivästyy, tarkistetaan kauppahintaa 1.1.2020 alkaen sen nykyarvon säilyttämiseksi 3 prosentin vuotuisella korolla kaupan tekemiseen asti.
- Muilta osin tontin tai siitä muodostettavien tonttien kaupoissa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Kaupunki on teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnon tontin 54010/6 rakennusoikeuden markkina-arvosta. Mainitun arvion mukaan tontin asuinrakennusoikeuden keskimääräinen markkina-arvo on noin 575 euroa/k-m<sup>2</sup> ja liikerakennusoikeuden arvo noin 350 euroa/k-m<sup>2</sup> arvion tarkkuuden ollessa suuruusluokkaa +/-15 %. Näin ollen käypänä markkina-arvona ja myyntihintana voidaan pitää edellä mainittuja 575 euroa/k-m<sup>2</sup> asuinrakennusoikeuden osalta ja 350 euroa/k-m<sup>2</sup> liikerakennusoikeuden osalta. Esitetty myyntihinta asettuu tehdyn arviolausunnon vaihteluvälin sisälle ja vastaa siten alueen käypää hintaa.

#### Kauppahinta

Tontin kauppahinta määräytyy edellä mainittujen periaatteiden ja toteutettavan asuinkerrosalan 4 726 k-m<sup>2</sup> ja liiketilan kerrosala 88 k-m<sup>2</sup> mukaan.

Tontin kauppahinta on yhteensä 2 748 250 euroa (4 726 k-m<sup>2</sup> x 575 euroa/k-m<sup>2</sup> + 88 k-m<sup>2</sup> x 350 euroa/k-m<sup>2</sup>).

Kaupungilla on lisäksi oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan esimerkiksi lainvoimaisen rakennusluvan muutosluvan johdosta sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja/tai muita pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja yhteensä enemmän kuin 4 814 k-m<sup>2</sup>.

#### Rekisteröinti

Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 15 (Y-tunnus 2872028-8) on merkitty kaupparekisteriin 8.12.2017.

#### Lisäehdot

Kauppakirjaan on sisällytetty ostajalle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen ehtoja. Lisäksi kauppakirjan ehtojen mukaisesti ostaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista myytävän tontin rakentamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä muiden korttelin 54010 tonttien sekä tarvittaessa muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.