

Liite 2, perustelumuistio

Asuntotontin (AK, 5 832 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45136/4)

Myllymatkantie 11, A1145-967, HEL 2024-003392

Hakemus

Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 28.2.2024 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) asuinkerrostalotontin 45136/4 asuntotarkoitukseen 16.4.2024 alkaen.

Tontille toteutetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata tontin 45136/4 Asuntotuotannolle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka.

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 30.9.2019 (272 §) muuttaa tontin rahoitus- ja hallintamuodon hintakontrolloidusta omistusasuntotuotannosta asumisoikeusasuntotuotantoon.

- Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon varattavalle tontille rakennettaviin rakennuksiin voidaan sijoittaa kaupungin tai kaupungin hyväksymän yhteisön ylläpitämiä erityisryhmille suunnattuja asumisyksiköitä tai varata osuus asunnoista erityisryhmien itsenäiseen asumiseen. Yksittäisesä hankkeessa osuus voi tarpeen ja aluekohtaisen harkinnan mukaan olla korkeintaan 20 % tontin rakennusoikeudesta tai suurempikin niin erikseen sovittaessa.

Tonttipäällikkö päätti 3.2.2021 (5 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2021 saakka entisin ehdoin.

Tonttipäällikkö päätti 27.1.2022 (9 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2022 saakka entisin ehdoin.

Tonttipäällikkö päätti 23.1.2023 (4 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2023 saakka entisin ehdoin.

Rakennusluvan hakemista varten tarvittu maanomistajan suostumus

Tontit-yksikkö on antanut marraskuussa 2023 suostumuksen siihen, että Helsingin kaupungin asuntotuotanto (jatkossa ATT) on voinut hakea rakennuslupaa tontille 45136/4, joka muodostuu osin tontin 45136/1 alueesta ja osin yleisestä alueesta.

Tontti 45136/1 on vuokrattu pitkäaikaisesti Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka) 31.12.2046 saakka (vuokrasopimus nro 8294, vuokraustunnus A1145-91).

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikkö antoi marraskuussa 2023 suostumuksensa siihen, että ATT voi hakea rakennuslupaa uudelle tontille (AK) 45136/4 asuntotontin 45136/1 nykyisen vuokrasopimuksen sekä annetun suostumuksen nojalla.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on päätöksellään 26.2.2024 (25 §) muuttanut Hekan vuokra-alueita (tontti 45136/1) siten, että siitä on erotettu tontin (AK) 45136/4 alue ja vuokrasopimus (vuokrasopimus nro 8294, vuokraustunnus A1145-91) kohdistuu asemakaavan nro 12328 mukaiseen tonttiin (AK) 45136/3. Tätä sopimusmuutosta ei ole vielä tämän vuokrauksen valmisteluajankohtana allekirjoitettu.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 9.12.2015 hyväksymän ja 22.1.2016 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12328 mukaan tontti 45136/4 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 5 800 k-m².

Tontin pinta-ala on 5 459 m² ja osoite on Myllymatkantie 11. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 2.6.2020.

Asemakaavassa vuokra-alueelle on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, johon ei sallita kiinteitä rakenteita, maaleikkauksia tai täyttöjä. Johtokuja-alueelle ei saa istuttaa syvään juurtuvia puita tai pensaita.

Tontin rasisitustodistukselta ilmenee tonttiin kohdistuva Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokraoikeus (laitostunnus 91-45-136-1-L1). Tätä koskien on tehty päätös (asuntotontit-tiimin päällikkö 26.2.2024 (25 §)), jolla ko. maanvuokrasopimusta muutetaan siten, että se kohdistuu vain tontin 45136/3 alueeseen.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Lainvoimaisen rakennusluvan (rakennusvalvontapalvelut päätös 13.2.2024 § 184) toteutettava rakennusoikeus on yht. 5 832 k-m².

Asuntotontit-tiimin päällikkö on 7.8.2023 hyväksynyt vuokra-alueita koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan asemakaavan mukainen kerrosala (5 800 k-m²) ylittyy 32 k-m²:lla. Maanvuokraa peritään 5 832 kerroseliömetrin perusteella.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) hyväksyy kohteen suunnitelmat ja hankinta-arvon.

Rakentaminen alkaa arviolta huhtikuussa 2024.

Rakennuslupa (LP-091-2023-00537) on myönnetty 13.2.2024. Maalämpökaivoille haetaan lupa erikseen.

Rakennusten energiatehokkuus

Rakennuslupaan liitetyn energiatehokkuustodistusten (päivätty 17.5.2023) mukaan

- rakennus AB (lamellitalo) kuuluu energiatehokkuusluokkaan A₂₀₁₈ (E-luku 69 kWh/m²/vuosi).
- rakennus C (pistetalo) kuuluu energiatehokkuusluokkaan A₂₀₁₈ (E-luku 70 kWh/m²/vuosi).
- rakennus D (pistetalo) kuuluu energiatehokkuusluokkaan A₂₀₁₈ (E-luku 70 kWh/m²/vuosi).

Autopaikat

Hankkeen rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikoista 6 vieraspaikkaa sijoitetaan vuokra-alueelle ja kiinteistön ulkopuolelle sijoitettavista velvoiteautopaikoista 53 autopaikkaa sijaitsee tontille 45136/3 toteutettavassa pysäköintilaitoksessa.

Tontin, jolle pysäköintilaitos toteutetaan, vuokra-aika päättyy 31.12.2046, mutta koska vuokra-aikaa on jatkettu Ara-peruskorjauslainan takia, tulee ko. sopimus uusittavaksi alkuperäisen vuokra-ajan päätyttyä 31.12.2025.

Muun muassa autopaikoista on valmisteilla yhteisjärjestelysopimus, joka tullaan liittämään sekä nyt vuokrattavan tontin maanvuokrasopimukseen että tontin 45136/3 maanvuokrasopimukseen sopimusehtona noudatettavaksi.

Maaperätiedot

Vuokra-alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Lisäksi vuokra-alue ulottuu lähelle 1960-luvulla rakennettua kerrostaloa. Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2016 ja Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti, Sitowise Oy, 15.7.2019), joissa molemmissa on todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Vuokralaisen on otettava ne huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta vuokrasopimuksessa.

Aiempi käyttö

Vuokra-alueella sijaitsee vanhoja johtoja ja putkia sekä kadun ja pihan rakenteita.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä on tiedossa, että vuokra-alueen rakentaminen ja käyttö tulee edellyttämään korttelin muiden tonttien kanssa tehtävää yhteisjärjestelysopimusta, josta on olemassa luonnosversio. Lopullinen yhteisjärjestelysopimus tullaan liittämään vuokrasopimukseen vuokraehtona noudatettavaksi.

Vuokrasopimukseen sisällytetään joka tapauksessa yleinen rasite-ehto, 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.

Sijoitussopimus

Hakemuksenmukaan tointilla on 28.2.2024 alkaen voimassa toistaiseksi voimassa oleva sijoitussopimus (SL2301013), jossa sovitaan rakenteiden sijoittamisesta Helsingin kaupungin omistamalle ja hallitsemalle yleiselle alueelle.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 2.2.2022 (22 §) hyväksyä asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien yleiset vuokrausperiaatteet. 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.

Tontin 45136/4 arvioitu rakennusoikeuden markkina-arvo on hintavyöhykearvion perusteella asuintilojen osalta 650 euroa/k-m².

ARA päätti hyväksyä Helsingin kaupungin alueella sijaitseville ARAn tukemille tonteille uudet vyöhykekohtaiset enimmäishinnat 1.1.2024 alkaen. Vyöhykehinnan mukaan Vartiokylän Myllypuron tontin 45136/4 vuosivuokra saa perustua asuntojen osalta enimmäishintaan 500 euroa/k-m².

Jos kunta vuokraa tontin valtion tukemaa sosiaalista asuntotuotantoa varten tämä vuokraaminen voi tapahtua markkinahintaa alemmalla hinnalla ja hinnan erotus katsotaan kaupungin maksamaksi valtioneuoksi (SGEI-tuki). Tällöin vuokrasopimukseen on otettava kuntalain 130 §:ää koskevan hallituksen esityksen (HE 268722014 VP) edellyttämä viittaus komission SGEI-tukea koskevaan päätökseen.

Vuokrasopimukseen on sisällytetty ehto, jonka mukaan tontin vuokraushinta on markkinahintaa alhaisempi ja tämä markkinaehtoisen vuokran ja tontin vuokraushinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (SGEI-tuet, komission päätös 2012/21/EU, EUVL L7/2012). Markkinahinnan ja vuokraushinnan välinen erotus tulee maksaa takaisin, mikäli tontille rakennetaan muuta kuin valtion tukemaa sosiaalista asuntotuotantoa.

Tontin 45136/4 vuosivuokra on ARAn vahvistama enimmäishinta 500 €/k-m² kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella.

Asuntotonttien maanvuokraa määriteltäessä tuottotavoite on 4 % ilman tasotarkistuksia.

Asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei kuitenkaan peritä maanvuokraa, mikäli asemakaava sallii näiden tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 2335)	e/k-m ² (ind. 2335) ARAn enimm äishint a	Alkuvuosivuokra	Alkuvuosivuokra e ind. 2335 Ara- alennuksella (alennus 23,08 %)
5 832	650	500	151 632,00	116 635,33

$5\,832\text{ k-m}^2 \times 650\text{ e/k-m}^2 \times 4\% \times 76,92\%$

Tontin arvioitu asuintilan markkinavuokra (650 euroa/k-m²) on 151 632 euroa/vuosi. Arvio perustuu voimassa olevaan hintavyöhykekarttaan.

Tontista perittävä vuosivuokra on 116 635,33 euroa (ARA-alennus 23,08 %).

Tontin maanvuokraan kohdistuu ARA-alennus 23,08 % siltä ajalta, jona tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta, jolloin arvioitu alennus on yhteensä noin 34 996,666 euroa/vuosi.

Vakuuden määrä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §), että asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on 1.7.2022 alkaen alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon.

Vuokrasopimuksen 3.2 §:n mukainen vakuuden määrä on 350 000 euroa (3 x 116 635,33 euroa + pyöristys).

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 16.4.2024 ja päättyy 31.12.2085.

Rekisteröinti

Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0912770-2) on merkitty kaupparekisteriin 28.10.1992.

Lisäehdot

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