



Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit

Perustelumuistio

Asuntotontin (AK, 5 450 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle valtion korkotukemia senioriasuntoja varten (Malmi, tontti 38127/11)

Salavakuja 2, A1138-1040, HEL 2020-011284

Hakemus Asuntotuotanto pyytää 12.1.2022 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) asuntotontin 38127/11 pitkäaikaisesti valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) senioreille suunnattuja vuokra-asuntoja varten. Hakija on pyytänyt, että vuokraus alkaisi 16.2.2022.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata tontin 38127/11 asuntotuotannolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan sille osoitetun asuinrakennusoikeuden senioreille suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella
 - o alueeseen haetun asemakaavamuutoksen tulemistä voimaan
 - o alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä sekä
 - o alueella olevien rakennusten purkamista.

Tonttipäällikkö päätti 3.2.2021 (5 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2021 saakka entisin ehdoin. Lisäksi tonttipäällikkö päätti 27.1.2022 (9 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2022 saakka entisin ehdoin.

(Varaustunnus A1138-971)

Lyhytaikainen vuokraus

Lyhytaikaista vuokrausta ei tehty, koska hakijalla oli jo hallinta tonttiin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen perusteella.

Pitkäaikainen vuokraus, vuokrasopimus nro 11040

Tontti 38127/11 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella ajalle 1.12.1978 – 31.12.2040. Tämä maanvuokrasopimus päätetään ennenaikaisesti uudisrakennushankkeen toteuttamiseksi.

(Vuokraustunnus A1138-42)

Kuvaus vallitsevasta tilanteesta

Hankkeessa on kyse niin kutsutusta purkavasta täydennysrakentamisesta: nykyiset rakennukset puretaan ja niiden tilalle rakennetaan uudet.

Lyhytaikaista vuokrausta on haettu vuonna 2020, mutta aluetta ei resurssipulan vuoksi olla tuolloin lyhytaikaisesti vuokrattu. Sen sijaan rakennuslupa on haettu ja saatu voimassa olevan vuokrasopimuksen perusteella. Nyt rakennustyöt ovat alkamassa, joten on tarkoituksenmukaista päättää voimassa oleva maanvuokrasopimus ja vuokrata alue suoraan uudella pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Rakennuksen purkamisesta on saatu lupa 17.12.2020 (801 §). Purkaminen koskee kahta 1980-luvulla valmistunutta kolmikerroksista elementtirakenteista asuinkerrostaloa, joissa maanpäällinen kellarikerros, kaksi autokatosta ja yksi pihavarasto. Rakennukset on purettu vanhan maanvuokrasopimuksen ollessa voimassa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunkiympäristölautakunnan 20.8.2019 hyväksymän ja 3.10.2019 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12563 mukaan tontti 38127/11 kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen. Tontin rakennusoikeus on 5 450 k-m². Kaavamuutoksella rakennusoikeutta lisättiin 2 820 k-m².

Tontille on osoitettu kolme rakennusalaa, joille kullekin saa rakentaa korkeintaan viisikerroksisen asuinrakennuksen.

Tontin pinta-ala on 4 853 m² ja osoite on Salavakuja 2. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 10.8.1978. Asemakaavamuutos ei vaikuttanut tontin rajoihin.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Rakennusluvan (rakennusvalvontapalvelut 19.8.2021, 6 §) toteutettava asuinrakennusoikeus on yht. 5 446 k-m².

Rakennusluvan mukaan tontille rakennetaan kolme asuinkerrostaloa sekä talousrakennus. Tontille on hanketta varten myönnetty maalämpökaivoja koskeva toimenpidelupa ja olemassa olevien rakennusten purkulupa. Asuntoja on yhteensä 91 ja niiden keskipinta-ala in 44 m². Asunnot ovat vuokra-asuntoja.

Asuntotonttitiimin päällikkö on 1.3.2021 hyväksynyt vuokra-aluetta koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan rakennetaan kolme viisikerroksista asuintaloa, joiden kerrosala on yhteensä 5 447 k-m². Asemakaavan sallima 5 450 k-m²:n rakennusoikeus ei ylity.

Energiatehokkuus

Vuokralainen on toimittanut pitkäaikaisen vuokrauksen hakemuksen yhteydessä vuokra-alueelle suunniteltujen rakennusten energiatehokkuustodistukset. Energiatehokkuustodistusten (päiväty 1.10.2020) mukaan rakennus A kuuluu energiatehokkuusluokkaan A₂₀₁₈ (E-luvun ollessa 70 kWh/m²/vuosi), rakennus B energiatehokkuusluokkaan A₂₀₁₈ (E-luvun ollessa 69 kWh/m²/vuosi) ja rakennus C energiatehokkuusluokkaan A₂₀₁₈ (E-luvun ollessa 71 kWh/m²/vuosi). Näin ollen varausehdoissa ollut energiatehokkuusvaatimus täyttyy.

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Perheasuntovaatimus ei koske vuokra-asuntoja.

Autopaikat

Asemakaavan muutoksen nro 12563 mukaan senioriasuntoja varten tulee rakentaa 1 ap/280 k-m² ja vieraspysäköintiin 1 ap/1 000 k-m². Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20 %:lla.

Rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat (20 kpl) sijoitetaan vuokra-alueelle.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä, jossa on pohjatutkimusten yhteydessä todettu rakennusjätettä. Vuokra-alueella on vanhoja asuinkerrostaloja. Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Aiempi käyttö

Vuokra-alueella on sijainnut kerrostaloja, joka on purettu.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-aluetta koskee 28.9.1979 allekirjoitettu sopimus rasitteenluonteisista oikeuksista. Tämä sopimus liitetään osaksi myös nyt valmistettavaa tontin 38127/11 vuokrausta. Sopimus on tehty asuntotonttien 38127/11 ja 38127/8 sekä pysäköintitontin 38127/9 vuokralaisten välillä. Tällä hetkellä vuokralaisena kaikilla tonteilla on Helsingin kaupungin asunnot Oy. Sopimus koskee muun muassa nyt vuokrattavana olevan tontin 38127/11 oikeutta sijoittaa hälytys- ja

ohjausjärjestelmän kaapelijohtoja ja muita laitteita tonttien 38127/8 ja 38127/9 alueelle.

Hankkeelle on myönnetty oikeus sijoittaa rakenteita kaupungin yleiselle alueelle (sopimus SL2001070) (päätös: Alueidenkäyttö ja -valvonta yksikön päällikkö, 14.12.2020), sillä vuokra-alueita palveleva pelastustie sijaitsee osittain jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla käytävällä, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Sijoitussopimus koskee Salavakujan kantavuuden vahvistamiseksi toteutettavaa vaahtolasikevennystä. Sijoitussopimuksen ehtojen mukaan vuokralainen sitoutuu vastaamaan rakenteidensa sijoittamisesta yleiselle alueelle omalla kustannuksellaan ja sitoutuu myös vastaamaan rakenteiden kaikkinaisesta ylläpidosta, toimivuudesta ja kestävydestä.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueen ulkopuolisen pelastustienään käyttämän alueen pelastuskäytön edellyttämästä talvikunnossapidosta, sillä kaupunki ylläpitää pp/h-kaavamerkinnällä olevaa käytävää vain jalankulku- ja polkupyöräilykäytön näkökulmasta kaupungin kunnossapitoluokituksen mukaisesti.

Lisäksi hankkeelle on myönnetty oikeus sijoittaa rakenteita kaupungin yleiselle alueelle (sopimus SL2100977) (päätös: Alueidenkäyttö ja -valvonta yksikön päällikkö, 16.12.2021). Sopimus koskee vesi- ja viemäriin liittyvien teräsbetonipaalojen ja betoniarinoiden sijoittamista Salavakujan ja Syystien katualueille.

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 päätti 25.8.2021 (255 §) vahvistaa mm. tontille 38127/11 vuokrausperiaatteet, joiden mukaan tontti voidaan vuokrata 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Asuntokerrostalotontin (AK) 38127/11 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 28 euroa. Laskennallinen k-m²-hintaa hintatasossa (4/2021, ind. 20,06) olisi tällöin noin 562 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.

Maanvuokra

Vanhan rakennusoikeuden (2 630 k-m²) vuokra 31.12.2040 saakka

Vuokra-alue on ollut aiemmin vuokrattuna vuokralaiselle maanvuokrasopimuksella nro 11040, jonka alkuperäinen vuokra-aika ulottui 31.12.2040 saakka. Maanvuokrasopimuksen nro 11040 vuokra on perustunut 2 630 k-m²:n rakennusoikeuteen. Maanvuokrasopimus nro 11040 on kuitenkin päätetty ennaikaisesti 15.2.2022 uudisrakennushankkeen toteuttamiseksi.

Vanhasta rakennusoikeudesta (2 630 k-m²) annetaan määräaikainen alennus maanvuokrasopimuksen nro 11040 alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen (31.12.2040) saakka kannustimena toteuttaa täydennysrakentamishankkeita kaupungin omistamilla vuokratonteilla. Alennuksen suuruus (71 %) on määritetty siten, että alennuksen jälkeen vanhasta rakennusoikeudesta maksettava vuokra vastaa suunnilleen vanhan maanvuokrasopimuksen mukaista vuosivuokraa sopimuksen ennaikaisella päättämishetkellä (maanvuokrasopimuksen nro 11040 vuosivuokra vuonna 2022: 17 346,34 euroa).

Edellä mainituilla perusteilla 2 630 k-m²:n rakennusoikeuden (vanhan maanvuokrasopimuksen vuokran perusteena ollut rakennusoikeus) osalta vuokra määräytyy 31.12.2040 saakka seuraavalla tavalla:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2049)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisuokra e (ind. 2049)	Määräaikaisesti alennettu vuokra (peritään 29 %, alennus 71 %)
2 630	28	573,72	2 945,60	60 355,34	17 503,05

$(2\ 630\ \text{k-m}^2 \times 28\ \text{e/k-m}^2 \times 4\%) \times 20,49 \times 29\ \%$

Edellä kuvatun määräaikaisen täydennysrakentamisalennuksen lisäksi 2 630 k-m²:n rakennusoikeuden osalta ei anneta erillistä Ara-alennusta, sillä täydennysrakentamisalennus on suurempi kuin Ara-alennus olisi.

Maanvuokrasta annettavan määräaikaisen täydennysrakentamisalennuksen soveltamisesta on linjattu tontit-yksikössä helmikuussa 2022.

Lisärakennusoikeuden (2 820 k-m²) vuokra 31.12.2040 saakka

Kaupunkiympäristölautakunta on 20.8.2019 hyväksynyt täydennysrakentamisen mahdollistavan asemakaavan muutoksen nro 12563 ja se on tullut voimaan 3.10.2019. Asemakaavan muutoksen jälkeen vuokra-alueen (tontti 38127/11) rakennusoikeus on 5 450 k-m² eli kaavamuutos toi vuokra-alueelle lisää rakennusoikeutta 2 820 k-m². Tämän lisärakennusoikeuden osalta peritään heti

vuokra-ajan alkamisesta lukien uudistuotantoa (pitkä korkotuki) vastaavaa hintaa.

Edellä mainituilla perusteilla 2 820 k-m²:n rakennusoikeuden (kaavamuutoksella tullut lisärakennusoikeus) osalta vuokra määräytyy 31.12.2040 saakka seuraavalla tavalla:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2049)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisvuokra e (ind. 2049)	Ara-alennettu vuokra 80 %
2 820	28	573,72	3 158,40	64 715,62	51 772,49

$(2\,820\text{ k-m}^2 \times 28\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 20,49 \times 80\%$

Kiinteä alkuvuosisvuokra (1.1.-31.12) on Ara-alennus huomioiden 69 275,54 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 16.2.2022 - 31.12.2022 (10,5 kk) on 60 616,10 euroa ($69\,275,54 : 12 \times 10,5$).

Koko rakennusoikeuden (5 450 k-m²) vuokra 1.1.2041 alkaen

1.1.2041 lukien maanvuokrasta ei anneta enää edellä kuvattua alennusta täydennysrakentamiseen kannustamiseksi, sillä maanvuokrasopimuksen nro 11040 vuokra-aika olisi päättynyt 31.12.2040. Näin ollen vuokra määräytyy koko rakennusoikeuden (5 450 k-m²) osalta samoin periaattein.

Edellä mainituilla perusteilla vuokra määräytyy 1.1.2041 alkaen koko rakennusoikeuden (5 450 k-m²) osalta seuraavalla tavalla:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2049)	perusvuosisvuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisvuokra e (ind. 2049)	Ara-alennettu vuokra 80 %
5 450	28	573,72	6 104	125 070,96	100 056,77

$(5\,450 \times 28\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 20,49 \times 80\%$

Ara-alennus annetaan, mikäli edellytykset sille ovat silloin vielä olemassa (vuokra-alueelle rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai valtio maksaa vuokra-alueelle rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä).

Alennukset

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 142 938,24 euroa/vuosi. Markkinavuokra on arvioitu Malmille vuokrausperiaatepäätöksessä vahvistetun (kvsto 27.11.2019, 342 §) vuokrausperiaatehinnan 32 euroa (ind. 100) perusteella.

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman alennuksia on noin 125 071 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraavat alennukset:

- ns. Ara-alennus, voimassa Aran myöntämän korkotukilainaa koskevan päätöksen mukaisesti, arvioitu alennus noin 12 943 euroa/vuosi 31.12.2040 saakka ja sen jälkeen 25 013 euroa/vuosi
- ns. täydennysrakentamisalennus noin 42 852 euroa/vuosi

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 16.2.2022 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6) on merkitty kaupparekisteriin 7.1.2011.

Lisäehdot

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