

MUISTIO/Maria Mannisto

Kahden asuntotontin (A, 3 400 k-m² ja 3 600 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja ja vuokra-asuntoja varten (Kaarela, Kuninkaantammi, tontit 33400/1 ja 33400/2)

A-tontti 33400/1, Asetelmankatu 3, HEL 2020 - 013804

A-tontti 33400/2, Asetelmankatu 1, HEL 2020 - 013805

Hakemus

Helsingin Asumisoikeus Oy ja Helsingin kaupungin asunnot Oy pyytävät asiamiehenään olevan Asuntotuotannon välittämällä hakemuksilla, että kaupunki vuokraisi Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) pitkäaikaisesti asuntotontin 33400/1 ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) pitkäaikaisesti asuntotontin 33400/2 ajankohdasta 1.10.2021 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018, § 691 varata asuntotontin 33400/1 Asuntotuotannolle asumisoikeustuotantoa varten ja asuntotontin 33400/2 myös Asuntotuotannolle valtion korkotukemaa vuokra-asuntotuotantoa varten.

Tonttien varausehdot ovat seuraavat:

- Tontille rakennettavat rakennukset tulee suunnitella toteutettaviksi puurakenteisina.
- Alueella tulee noudattaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja. B-osion mukaiset lisäehdot ovat mm. seuraavat:
 - Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään A energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.
 - Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon varattaville tontille rakennettaviin rakennuksiin voidaan sijoittaa kaupungin tai kaupungin hyväksymän yhteisön ylläpitämiä erityisryhmille suunnattuja asumisyksiköitä tai varata osuus asunnoista erityisryhmien itsenäiseen asumiseen. Yksittäisessä hankkeessa osuus voi tarpeen ja aluekohtaisen harkinnan mukaan olla korkeintaan 20 % tontin tai

tonttien rakennusoikeudesta tai suurempikin niin erikseen sovittaessa.

Puurakenteisuutta ja matalaenergiarakentamista koskevien ehtojen toteutuminen valvotaan viran puolesta tonttien rakennuslupaprosesseihin liittyen, koska ehdot perustuvat asemakaavaan ja sen määräyksiin.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit -tiimin päällikkö on päätöksellään 15.1.2021 (4 §) vuokrannut tontin 33400/1 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.1.2021– 15.1.2022.

(A1133-870)

Asuntotontit -tiimin päällikkö on päätöksellään 15.1.2021 (5 §) vuokrannut tontin 33400/2 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.1.2021 – 15.1.2022.

(A1133-871)

Asemakaava

Kaupunginvaltuusto on 28.8.2013 hyväksynyt Kuninkaantammen etelärinteen asemakaavamutoksen nro 12166 ja asemakaavan muutos on tullut voimaan 11.10.2013. Asemakaavan mukaan tontit 33400/1 ja 33400/2 kuuluvat asuinrakennusten (A) korttelialueeseen. Rakennusten tulee olla uusiutuvaa energiaa hyödyntäviä matalaenergiarakennuksia. Asuinkerrostalojen korttelialueella Kuninkaantammen pääkatua rajaavat harjakattoiset, pääosin nelikerroksiset puukerrostalot, muodostaen kortteleihin suojaiset pihapiirit. Katujen tasoeroista johtuen autopaikat voidaan sijoittaa luontevasti rakennusten väliin pihakannen alle ilman massiivista louhimista tai pitkiä ajoramppeja.

Tonttitiedot

Asuntotontin 33400/1 pinta-ala on 2 865 m². Tontin osoite on Asetelmankatu 3. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 2.12.2020.

Asuntotontin 33400/2 pinta-ala on 2 827 m². Tontin osoite on Asetelmankatu 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 2.12.2020.

Suunnitelmien hyväksyminen ja myönnettyt rakennusluvut

Asuntotontit –tiimin päällikkö on 31.8.2021 hyväksynyt tontin 33400/1 rakentamista koskevat suunnitelmat. Asemakaavan sallima 3400 k-m2:n rakennusoikeus ei ylity. Tontille 33400/1 1.7.2021 myönnetyn rakennusluvan mukaan (lupatunnus 33-1656-21-A) tontille rakennetaan yksi neljäkerroksinen ja kellarillinen sekä yksi kolmekerroksinen puurakenteinen asuinkerrostalo. Lisäksi rakennetaan maanalainen pysäköintihalli. Autopaikkoja on kaavan mukaan rakennettava 31 kpl ja tämä kaavan mukainen vähimmäismäärä toteutetaan pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen.

Asuntotontit –tiimin päällikkö on 4.3.2021 hyväksynyt tontin 33400/2 rakentamista koskevat suunnitelmat. Tontille rakennetaan yksi nelikerroksinen ja yksi kolmekerroksinen asuinkerrostalo, joiden yhteen laskettu kerrosala on 3 597 k-m². Lisäksi tontille rakennetaan pysäköintilaitos pysäköintikannen alle kooltaan 866 m². Asemakaavan sallima 3 600 k-m² ei ylity. Autopaikkoja on kaavan mukaan rakennettava vähintään 27 kpl ja suunnitelmien mukaan niitä on tarkoitus rakentaa yhteensä 28 kpl pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen. Tontille 33400/2 on 1.7.2021 myönnetty rakennuslupa (lupatunnus 33-1657-21-A).

Perheasuntovaatimus	Asumisoikeusasuntojen ja valtion korkotukemien vuokra-asuntojen perheasuntovaatimusta ei noudateta (säännelty tuotanto)
Maaperä	Vuokranantajan tietojen mukaan vuokra-alueiden maaperä ei ole pilaantunut.
Energiatehokkuus	Vuokralaiset ovat toimittaneet tontteja 33400/1 ja 33400/2 koskevat energiatehokkuustodistukset, jotka täyttävät varausehdoissa asetetut vaatimukset.
Muuntamot	-
Autopaikat	Asemakaavan edellyttämät autopaikat sijoitetaan omalle tontille pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen.
Rasitteet ja yhteisjärjestelyt	Tonttien 33400/1 ja 33400/2 vuokralaiset ovat keskenään laatineet alustavan, allekirjoitetun yhteisjärjestelysopimuksen, jota osapuolten on tarkoitus täydentää rakentamisen edetessä.
Vuokrausperiaatteet	<p>Kaupunginvaltuusto on 12.9.2018, 232 § päättänyt nyt kyseessä olevien tonttien vuokrausperiaatteet. Niiden mukaan asuinkerrostalotonttien (A) maanvuokra määritetään pitäen vuosivuokran perusteena valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 25 euroa.</p> <p>Tonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä- ja työtiloista peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.</p> <p>Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.</p> <p>Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta ja muiden tonttien 5 %.</p>
Maanvuokra	Edellä mainitun perusteella tonttien maanvuokrat määräytyy seuraavasti:

käyttö- tarkoitus	k-m ²	€/k-m ²	€/k-m ² (ind.2015= 7/2021)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra (ind. 2015= 7/2021)	20 %:lla alennettu alkuvuosi- vuokra
A	3 400	25	503.75	3 400,00	68 510	54 808
A	3 600	25	503.75	3 600,00	72 540	58 032
Yhteensä						112 840

$$(3\,400 \times 25 \text{ €/k-m}^2 \times 4 \%) \times 20,15 - 20 \%$$

$$(3\,600 \times 25 \text{ €/k-m}^2 \times 4 \%) \times 20,15 - 20 \%$$

Tontti 33400/1

Tontin kiinteä alkuvuosisivuokra (1.1.-31.12.) on alennus huomioiden 54 808 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.10.2021 – 31.12.2022 (15 kk) on 68 509,99 euroa (54 808 : 12 x 15).

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 82 212 euroa/vuosi. Markkinavuokra on arvioitu viereisen korttelin tontille 33402/4 vahvistetun (kvsto 12.9.2018, 232 §) sääntelemättömän vuokrausperiaatehinnan 30 euroa (ind. 100) perusteella.

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman ns. ara-alennuksia on noin 68 510 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraavat alennukset:

- ara-alennus, voimassa valtion korkotuen maksamisen ajan, arvioitu suuruus noin 13 702 euroa/vuosi.

Tontti 33400/2

Tontin kiinteä alkuvuosisivuokra (1.1.-31.12.) on alennus huomioiden 58 032 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.10.2021 – 31.12.2022 (15 kk) on 72 540 euroa (58 032 : 12 x 15).

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 87 048 euroa/vuosi. Markkinavuokra on arvioitu viereisen korttelin tontille 33402/4 vahvistetun (kvsto 12.9.2018, 232 §) sääntelemättömän vuokrausperiaatehinnan 30 euroa (ind. 100) perusteella.

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman ns. ara-alennuksia on noin 72 540 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraavat alennukset:

- ara-alennus, voimassa valtion korkotuen maksamisen ajan, arvioitu suuruus noin 14 508 euroa/vuosi.

Vuokra-aika	Kummankin tontin vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.10.2021 ja vuokraukset olisivat voimassa kaupunginvaltuuston periaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.
Rekisteröinti	Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0912770-2) on merkitty kaupparekisteriin 28.10.1992. Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6) on merkitty kaupparekisteriin 7.1.2011.
Lisäehdot	Muutoin maanvuokrasopimusten ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä, rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.