

Liite 2, perustelumuistio

Asuntotontin (AK, 8 300 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle rakennusluvan hakemista varten (Vuosaari, Kurkimoisio, tontti 54144/15)

Ensi Parvi 3, HEL 2023-012741, A1154-978

Hakemus

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0787027-9) pyytää 9.10.2023 päivämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi mainitulle yhtiölle asuntotontin 54144/15 rakennusluvan hakemista varten 1.11.2023 alkaen.

Hakemuksenjättohetkellä hanke ei ollut saanut alueryhmän puolta, joten hakemus jätettiin odottamaan.

Varauspäätös

Helsingin kaupungin kaupunginosassa 54. (Vuosaari) Keski-Vuosaaren Kurkimoision alueelle sijoittuvat asuntotontit 54037/6, 54144/6, 7 ja 11-13 ovat olleet jatkuvassa haussa 3.2.2016- 29.6.2018 ja 9.3.2017-29.6.2018 välisen ajan. Tontteihin kohdistui yhteensä kuusi hakemusta. Varauksensaajaksi valittiin Rakennusliike Reponen Oy ja Roslings Manor Gardens.

Varauksensaajan hakemuksen mukaan alueelle toteutetaan sääntelemätöntä omistusasumista, asumisoikeusasuntoja sekä valtion tukemia lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja. Hanke on jatkoa viherkattojen ja viherseinien tutkimusohjelmalle. Tutkimuskysymykset liittyvät Urban Garden -konseptin mukaan tilasuunnitteluun (käyttäjien tarpeet), talotekniikkaan (hulevesien hallinta, julkisivujen sääräsitus) sekä innovatiiviseen materiaalien käyttöön viherrakentamisessa.

Kaupunginhallitus on 17.12.2018 (816 §) päätöksellään varannut asuntohankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten päätöksen liitteenä olleen liitekartan mukaiset alueet Rakennusliike Reponen Oy:lle (Y-tunnus 0575342-3) ja Roslings Manor Gardensille (Y-tunnus 2526251-7) 31.12.2021 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan mukaiset alueet (pinta-ala 24 026 m², rakennusoikeus 10 488 k-m²) (tontit 54037/6, 54144/6 ja 7, 54144/11, 12 ja 13)
- Varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueelle sääntelemättömiä omistusasuntoja noin 20 %, asumisoikeusasuntoja noin 50 % sekä valtion tukemia vuokra-asuntoja noin 30%.

- Varausalueelle toteutettava hanke tulee toteuttaa Urban Garden -konseptista ilmeneviä periaatteita soveltuvin osin noudattaen viherrakentamisen kehittämishankkeena, jonka tulokset tulee raportoida kaupungille.
- Varauksensaajan tulee hyväksyttää mahdolliset kumppanit kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelulla. Rakennusliike Reponen Oy on nykyisin nimeltään Arkta Reponen Oy

Tonttipäällikkö päätti 25.1.2022 (8 §) jatkaa Arkta Reponen Oy:lle (Y-tunnus 0575342-3) ja Roslings Manor Gardensille (Y-tunnus 2526251-7) tonttien 54037/6, 54144/6 ja 7 sekä 54144/11, 12 ja 13 varausta 31.12.2023 saakka mm. seuraavin tarkennuksin:

Suunnitellulle tontille 54144/15 tulee toteuttaa asumisoikeusasuntoja ja yhteistyökumppaniksi hyväksytään Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0787027-9). (Uusi varaustunnus A1154-963)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12645, joka on hyväksytty 21.4.2021 ja tullut lainvoimaiseksi 11.11.2022.

Kaavan mukaan tontti 54144/15 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 8 300 k-m², pinta-ala 10 016 m² ja osoite Ensi parvi 3.

Tontilla sijaitsee teknisen huollon tunneli. Tunnelin kohdalla ei saa tehdä louhintaa ja rakentamista siten, että siitä aiheutuu haittaa tunnelille tai sen käytölle.

Tontille on merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/h).

Tontilla muodostuvat hulevedet tulee ensisijaisesti ohjata koko korttelialueen leveydeltä hajautetusti viereiselle lähivirkistysalueelle.

Tontti on merkitty 25.2.2023 kiinteistörekisteriin. Se on muodostunut tonttien 54144/5, 6, 7 ja 9 alueista.

Tonttijaon nro 13950 mukaan tontin 14 kulku Ensi Parvelle on järjestettävä tontin 15 kautta.

Suunnitelmat

Tontin 54144/15 hankkeen rakennuttajana toimii Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy.

Asuntotontit-tiimin päällikkö ei ole vielä tutkinut tontille toteutettavia rakennuksia koskevia suunnitelmia (pääpiirustuksia). Suunnitelmat tutkitaan pitkäaikaisen vuokrauksen valmistelun yhteydessä.

Hanketta on käsitelty alueryhmän kokouksissa.

Rakennushankkeen tulee toteuttaa **Urban Garden -konseptista** ilmeneviä periaatteita soveltuvin osin noudattaen viherrakentamisen kehittämishankkeena, jonka tulokset tulee raportoida kaupungille. Konseptin keskeisin periaate on viherkattojen, viherseinien ja kattopuutarhojen toteuttaminen ja toimiminen asuntorakentamisessa ja tähän liittyvän tutkimuksen tekeminen. Hanke mahdollistaa jatkotutkimuksen tekemisen ja tutkimukselle elintärkeän toistokokeen. Tutkimusta tekee poikkitieteellinen tutkimusryhmä.

Vuokralainen on hakemuksessaan ilmoittanut, että tontille toteutetaan asuinrakennusoikeutta yhteensä noin 8 300 k-m².

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 10/2024.

Tieteellinen tutkimus yhdessä Helsingin yliopiston kanssa

Helsingin yliopisto, Arkta Reponen Oy, A-Kruunu Oy ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy ovat laatineet keskenään vuokra-alueella ja viereisellä tontilla 91-54-144-15 suorittavaa tieteellistä tutkimusta koskevan tutkimusyhteistyösopimuksen ja sen liitteenä olevan tutkimussuunnitelman (allekirjoitettu 8.5.2024, korjaus allekirjoitettu 21.5.2024). Mainitussa yhteistyösopimuksessa ja sen liitteessä on tarkemmin määritelty tieteellisen tutkimuksen sisältö ja sen rajoittuminen kasvisiirteisiin: niiden pärjäämiseen siirteessä ja niiden istuttamiseen takaisin tontille sinne suunniteltuihin ja toteutettuihin viherkattoihin (kattopuutarhat). Sopimus on kaksivaiheinen ja toinen vaihe on ehdollinen (edellyttää mm. pitkäaikaista maanvuokrasopimusta). Maanvuokrasopimuksen sopimusehtoihin otetaan velvollisuus noudattaa mainittua yhteistyösopimusta ja velvollisuus raportoida tutkimuksen etenemisestä ja tuloksista sekä lisäksi, koska hankkeessa toteutetaan asukkaille tarkoitettujen viherkattojen lisäksi myös tutkimuskattoja, sopimusehtoihin otetaan myös ehto, joka oikeuttaa Helsingin kaupungin tai tämän määräämän tahon pääsyn tutkimuskatoille tutkimustarkoituksessa.

Muu vuokra-alueella tapahtuva tutkimus

Rakennustekniset asiat liittyen viherkattoihin ovat edellä mainitun tieteellisen yhteistyösopimuksen ulkopuolella, mutta niiden merkitys on olennainen siirteiden menestyksekkäässä takaisinistuttamisessa. Kattojen teknisestä suunnittelusta ja rakennusteknisestä tutkimuksesta tulee laatia erillinen raportti. Tästä otetaan maanvuokrasopimukseen sopimusehto.

Lisäksi vuokrasopimukseen otetaan ehto kyselytutkimuksen suorittamisesta viherkattojen asukaskokemuksen kartoittamiseksi.

Edellä mainitusta kyselytutkimuksesta ja rakennusteknisestä tutkimuksesta sovittiin 13.5.2024 järjestetyssä tutkimussuunnitelman tilannetta koskevassa palaverissa, jossa olivat edustettuna mm. varauksensaajat ja tulevat vuokralaiset.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Varauspäätöksissä ei ole erikseen otettu kantaa hankkeen perheasuntojen määrään tai perheasuntojen keskipinta-alaan. Alueryhmässä on kuitenkin asiaan kiinnitetty huomiota ja hanke on toimittanut näistä 15.11.2023 päivätyn laskelman.

Laskelman mukaan tontille 54144/15 rakennettavista asunnoista 54/117 (46 %) oli perheasuntoja (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) ja näiden perheasuntojen keskipinta-ala oli 72,62 huoneistoneliometriä.

Energiatehokkuus

Varauspäätöksen mukaan tontille rakennettavan rakennuksen tulee täyttää vähintään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa/yhtä suuri tason 80 kWh/(m²/vuosi). Varauksensaajan tulee viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittää kaupungille varausalueelle rakennettavia rakennuksia koskevat energiatodistukset.

Energiatodistusta ei ole vielä toimitettu vuokranantajalle. Todistus tulee edellä mainitusti toimittaa viimeistään haettaessa vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista.

Autopaikat

Asemakaavan muutoksen nro 12645 autopaikkavelvoite AK-korttelialueella on vähintään 1 ap/120 k-m² ja vieraspysäköinti 1 ap/1000 k-m².

Vuokralainen on velvollinen toteuttamaan asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat ja velvollinen huolehtimaan siitä, että mainitut autopaikat säilyvät vuokra-alueen asukkaiden käytössä.

Maaperä

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

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta vuokrausehdoissa.

Rasitteet ja yhteisjärjestely

Tonttia koskee 7.5.2015 allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus (yhteisjärjestelysopimuksen kohta 3, kulkuyhteys). Tontilla on oikeus käyttää tonteilla 54144/8 ja 10 olevaa yhteistä pihakatua. Yhteisjärjestelysopimuksen mukaan mm. rasitteiden ylläpitokustannuksista ja näiden jakamisesta sovitaan aina erikseen.

Vuokralainen on osaltaan velvollinen noudattamaan mainittua yhteisjärjestelysopimusta.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen sopimaan muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisjärjestelyistä ja rasitteista muiden korttelien toimijoiden kanssa.

Kasvisiirteet

Vuokralaiselle on ennen tontin lyhytaikaista vuokrausta annettu 12.3.2024 (sähköpostitse, tontit-yksikön päällikkö) ajalle 12.3.-30.4.2024 maanomistajan suostumus kasvien ja puiden keräämiseksi siirteeseen. Asuntotontit-tiimin päällikkö on hankkeen projektipäällikön pyynnöstä 10.4.2024 jatkanut suostumuksen voimassaoloaikaa 31.5.2024 saakka entisiin ehdoin.

Suostumus koskee tontteja 54144/14 ja 54144/15. Kerätyt kasvit on tarkoitus tuoda takaisin tonteille ja niiden kerääminen ja takaisin istuttaminen on osa tontilla tehtävää tutkimusta. Rakennusvalvonta ei ole edellyttänyt toimenpiteille maisematyölupaa.

Pohjavesialue

Tontti kuuluu Vartiokylän pohjavesialueeseen.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien vuokranmäärityksessä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset periaatteet. 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 arvioitu markkinahinta asuintilan osalta on vyöhykearvion perusteella 680 euroa/k-m². ARAn vahvistama enimmäishinta ARA:n tukemille kerrostalotonteille on Vuosaaren alueella 500 euroa/k-m² vuonna 2024.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa. Tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään ARAn edellyttämä alennus. Alennus on määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteutettavien huoneenvuokran määrittelyssä noudatetaan lain (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) mukaista omakustannuseriaa. Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä alennus koskee ns. pitkällä korkotuella toteutettavia hankkeita. Alennus voidaan myöntää myös muille valtion tukemille hankkeille, mikäli siihen on lainsäädäntöön tai viranomaisohjeisiin perustuva syy.

Rakennusoikeuden hinta saattaa tontin pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä muuttua, eikä kaupunki ole tällöin velvollinen korvaamaan tai palauttamaan vuokralaiselle lyhytaikaisen vuokrauksen perusteella perittyä vuokraa, vaikka maanvuokran perusteena oleva ARAn hyväksymä rakennusoikeuden yksikköhinta pitkäaikaisessa vuokrauksessa olisi alempi kuin tässä lyhytaikaisessa vuokrauksessa.

Asuntotontin asuintilan tuottotavoite on 4 %.

Kaupungin vahvistamien ohjeiden mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään korvaus, joka vastaa kahden kuukauden vuokraa.

Tontin maanvuokran on siten koko vuokra-ajalta 27 666,89 euroa.

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 13 833,44 euroa / kuukausi.

Todettakoon, että siirteiden ottamista, mikäli ne otetaan maanomistajan suostumuksessa määritellyin ehdoin, ei lasketa maanrakennustöiksi eikä niihin liittyvistä toimenpiteistä peritä maanvuokraa tai muuta korvausta.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.6.2024 ja päättyy 31.5.2025.



Lisäehdot

Muutoin ehdot ovat rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioolonteisia.