

Muistio/JJH**Asuntotontin (AK, 5 050 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) opiskelija-asuntoja varten (Vartiokylä, tontti 45055/1)**

Gotlanninkatu 1, A2145-16, HEL 2023-014227

Hakemus

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (Y-tunnus 0116514-9) (myöhemmin myös "Hoas") pyytää 2.11.2023 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten asuinkerrostalotontin (AK) 45055/1 16.11.2023 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 2.5.2022 (331 §) varata asuntotontit (AK) 45052/4 sekä 45055/1 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle valtion tukemien (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattuja vuokra-asuntoja varten 31.12.2024 saakka.

Täydennysrakentamista mahdollistava asemakaavan muutos 12599

Kaupunginvaltuusto on 27.5.2020 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12599. Asemakaavan muutos on tullut voimaan 22.7.2020. Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamista kortteliin 45052 ja lisäksi muodostuu uusi kortteli 45055.

Asemakaavan mukaan muun asumista palvelevia yhteistiloja, oleskelupihoja ja leikkipaikkoja saa rakentaa tonteille 45052/4 ja 45055/1 yhteisinä.

Edelleen asemakaavan mukaan jalankululle ja pyöräilylle varatulle kadulle, jolla huoltoajo on sallittu (asemakaavamerkintä pp/h) sijoittuu tonttiin 45055/1 liittyvä ulokkeena oleva rakennuksen osa (asemakaavamerkintä u1). Ulokkeena olevan rakennuksen osan saa rakentaa likimääräisen tason + 26 alapuolelle. Ulokkeen alle tulee jäädä vähintään 3,5 metriä korkea vapaa tila jalankulku-, pyörä- ja huoltoliikennettä varten. Ulokkeen rakenteita saa ulottaa katualueelle siten, että jalankulku-, pyörä- ja huoltoliikenteelle varatun kulkuaukon leveys on vähintään 4,2 metriä leveä. Uloke tulee rakentaa kiinni rakennukseen tontilla 45052/4. Tonttien välistä rajaseinää ei tarvitse rakentaa.

Tonttitiedot

Asemakaavan muutoksen nro 12599 mukaan tontti 45055/1 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin pinta-ala on 2 915 m² ja osoite on Gotlanninkatu 1. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5 050 k-m².

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 17.9.2022.

Piirustukset

Maankäyttö ja kaupunkirakenteen asuntotontit-tiimin päällikkö ei ole vielä tarkastanut tontille toteutettavia rakennuksia koskevia piirustuksia. Piirustukset tulevat tarkistettavaksi Lupapisteen kautta.

Lyhytaikaisessa vuokrauksessa maanvuokra määritellään asemakaavan salliman kerrosalan mukaan. Maanvuokran perusteena on kuitenkin aina vähintään asemakaavan sallima kerrosala.

Alueryhmä

Kuten edellä todettiin asuntotontit (AK) 45052/4 sekä 45055/1 on varattu Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle valtion tukemien (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattuja vuokra-asuntoja varten. Asemakaava mahdollistaa yhteensä noin 7 100 k-m² suuruisen uudisrakennuksen toteuttamisen kahden eri tontin (AK-tontit 45052/4 ja 45055/1) alueelle. Tontin (AK) 45052/4 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 7 000 k-m² (tontille toteutetaan noin 2 050 k-m² uudisrakennusoikeutta, säilyvä rakennusoikeus on noin 4 950 k-m²). Tontin (AK) 45055/1 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5 050 k-m². Uudisrakennuksen ali kulkee katualueeksi merkitty Asujanpolku (osa rakennuksesta toteutetaan ulokkeena katu-alueen yli).

Vaikka kyse on yhdestä rakennuksesta, tehdään molemmille tonteille (45052/4 ja 45055/1) omat vuokrasopimukset. Myös lupateknisesti kyse on kahdesta eri rakennuksesta.

Tonttiin (AK) 45052/4 kohdistuu Hoas:in 31.12.2040 asti voimassa oleva tonttia 45052/2 koskeva pitkäaikainen maanvuokrasopimus nro 9970 (täydennysrakentamista mahdollistavan asemakaavan nro 12599 mukainen asuntotontti (AK) muodostuu osin asuntotontista (AKS) 45052/2, osin autopaikkatontista (LPA) 45052/1 sekä osin yleisistä alueista). Tontilla 45052/2 sijaitsee Hoasin omistama rakennus, jota ei uudisrakennushankkeen yhteydessä pureta (säilyvä rakennusoikeus on noin 4 950 k-m²). Jotta kahden tontin (AK-tontit 45052/4 ja 45055/1) alueelle sijoittuva uudisrakennus voidaan toteuttaa, tullaan nykyinen maanvuokrasopimus nro 9970 päättämään ja korvaamaan uudella asuntotonttia (AK) 45052/4 koskevalla vuokrasopimuksella.

Alueryhmä ei vielä ole antanut lausuntoaan hankkeesta.

Energiatehokkuus

Varauspäättöksen mukaan tontille rakennettavan rakennuksen tulee täyttää vähintään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on yhtä suuri tai pienempi kuin 75 kWh/(m²/vuosi).

Vuokralaisen tulee viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittää kaupungille vuokra-alueelle rakennettavia rakennuksia koskevat energiatodistukset.

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

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Valtion tukemassa vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannossa ei ole perheasuntovaatimusta.

Piha-alueet ja autopaikat

Asemakaavan nro 12599 mukaan opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja, lukuun ottamatta tonttia 45055/1, jolle on toteutettava vähintään kaksi (2) autopaikkaa liikuntaesteisten käyttöön ja satunnaiseen tontilla pysäköintiin.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on asemakaavan mukaan opiskelija-asunnoilla 1 pp/30 k-m².

Todetaan, että tonteille (AK) 45052/4 ja 45055/1 toteuttavan uudisrakennushankkeen suunnitelmien tonttien (AK) 45052/4 ja 45055/1 alueille sijoitetaan tontteja yhteisesti palvelevat piha-alueet. Tontille (AK) 45055/1 tullaan sijoittamaan molempia tontteja (45052/4 ja 45055/1) palvelevat liikuntaesteisten autopaikat. Autopaikkojen, pyöräpaikkojen ja piha-alueiden sijoittamisesta tullaan sopimaan tarkemmin tonttien (AK) välisessä myöhemmin tehtävässä yhteisjärjestelysopimuksessa.

Maaperä

Vuokra-alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Gotlanninkatu 1, Vahanen Environment Oy, 18.7.2019). Tutkimuksissa todettiin kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Vuokralaisen on otettava ne huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimuslomake).

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Asuntonttien (AK) 45052/4 ja 45055/1 rakentaminen edellyttää yhteisjärjestelysopimuksen laatimista tonttien välillä.

Yhteisjärjestelysopimuksessa tulee sopia tonttien rakentamisen ja käytön kannalta välttämättömistä asioista, kuten esimerkiksi kaavan edellyttämien yhteisalueista, Asujanpolun ylittävän ja rakennukset yhdistävän u1-kaavamerkinnällä varustetun rakennusosan käytöstä, leikkipihan toteuttamisesta, yleisen jalankulun kunnossa- ja puhtaanapidosta ja rakentamisesta, sekä pelastusteistä ja näihin liittyvistä kustannuksista sekä ylläpidosta.

Edelleen vuokralainen on tarvittaessa myös velvollinen tekemään hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämät yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset kaupungin (yleiset alueet) sekä muiden läheisten tonttien kanssa.

Tonttien (AK) 45052/4 ja 45055/1 välisestä yhteisjärjestelysopimuksesta on laadittu luonnos.

Vuokrausperiaatteet ja vuokra

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 kehittämiskeskukseen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARA:n hyväksymään enimmäishintaan.

Asuntotontin asuintilan vuokrasta peritään 4 % ja liiketilan vuokrasta 5 % tuotto.

Tontin arvoitu markkinahinta on viereisten tonttien arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 850 e/k-m². ARA ei ole vielä hyväksynyt tontin (asuminen) rakennusoikeuden yksikköhintaa. ARA:lle on esitetty asumisen osalta yksikköhintaa 595 e/k-m².

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa

Tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n edellyttämä alennus. Alennus on määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteuttavien asuntojen huoneenvuokran tai

asumisoikeusvastikkeen määrittelyssä noudatetaan lain (laki (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta. Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä alennus koskee ns. pitkällä korkotuella (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) toteutettavia hankkeita. Alennus voidaan myöntää myös muille valtion tukemille hankkeille, mikäli siihen on lainsäädäntöön tai viranomaisohjeisiin perustuva syy.

Tontti vuokrataan lyhytaikaisesti edellä mainitulla hinnalla vaikka ARA:ta ei asiaan vielä olekaan saatu hyväksyntää. Asuintilan rakennusoikeuden hinta saattaa siten tontin pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä muuttua. Selvytyden vuoksi todetaan, ettei kaupunki ole 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.

Tontin vuokra on siten ARA-alennus ja muut mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden koko vuokra-ajalta 20 031,67 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 10 015,83 euroa / kuukausi.

Vuokra-aika

Vuokra-aika lyhytaikaisessa on vuosi: 16.11.2023 – 15.11.2024.

Lisäehdot

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