

Muistio/EL**Asuntotontin (AK, 6 200 + 200k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asuntotuotannolle rakennusluvan hakermista varten (Tapaninkylä, Tapanila, tontti 39283/1)**

Smoltinkaari 1, A1139-578, HEL 2023-000275

Hakemus Helsingin kaupungin asuntotuotanto (Y-tunnus 0201256-6) pyytää 5.1.2023 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille asuntotontin 39283/1 rakennusluvan hakermista varten 16.1.2023 alkaen.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (452 §) varata tontin Helsingin kaupungin asuntotuotannolle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2018. Asuntotontit tiimipäällikkö on päätöksellään 25.05.2021 (288 §) muuttanut tontin hallinta- ja rahoitusmuodon hintakontrolloidusta omistusasuntotuotannosta valtion tukemaan (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantoon. Tonttipäällikkö on päätöksillään 13.12.2019 (95 §), 03.02.2021 (5 §) ja 27.01.2022 (9 §) päättänyt jatkaa varausta 31.12.2022 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueelle valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja.
- Varauksensaaja vastaa alueen asemakaavassa osoitettujen tonttikohtaisten ja mahdollisten alueellisten pysäköintiratkaisujen suunnittelusta ja toteuttamisesta. Varauksensaaja on tätä varten velvollinen perustamaan mahdollisesti vaadittavat pysäköintiyhtiöt ja huolehtimaan muista mahdollisista toimista. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston tonttiosaston mahdollisesti antamia ohjeita ja pyydettyä esittämään pysäköintipaikkojen hallinnon toteuttamista koskevat suunnitelmat tonttiosaston hyväksyttäväksi.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauspäätöksen kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä liitteenä 6 olevia hintakontrolloitujen ja Hitas-tontinvarausten lisäehtoja. Hankkeen suunnittelussa tullaan noudattamaan alueryhmätyöskentelyä, johon varauksensaaja on velvollinen osallistumaan.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 7.6.2017 hyväksymän ja 28.7.2017 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12380 mukaan tontti 39283/1 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 6 200 + 200 k-m².

Tontin pinta-ala on 3 547 m² ja osoite on Smoltinkaari 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 27.11.2021.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Tontille on suunnitteilla asuinkerrostalo, johon toteutetaan 98 asuntoa, liiketilaa, kiinteistömuuntamotila sekä Hekan siivoushenkilökunnan sosiaalitala. Rakentamisen arvioitu alkamisajankohta on tammikuu 2024.

Energiatehokkuus

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan ennen pitkäaikaisen vuokrauksen tekemistä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen.

Tontille toteutettavien rakennusten tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi

Perheasuntovaatimus

Perheasuntovaatimus ei koske koske valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja. Hankkeen mukaan perheasuntoja on 35 % rakennettavasta asuikerrospinta-alasta ja niiden keskipinta-ala on 55 htm².

Auto- ja polkupyöräpaikat

Hankkeen rakennusluvan edellyttämistä velvoiteautopaikoista 33 sijoitetaan LPA-tontilla 39282/1 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen ja yksi maantasoautopaikka tontille 39283/1. Asaemakaavanmukaisten velvoiteautopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/140 km².

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/n 30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % tulee sijoittaa rakennuksiin tai talousrakennuksiin.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Fallkullan alueella on esirakentamisen yhteydessä poistetuissa pintamaissa todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on antanut 18.12.2019 alueen maaperän kunnostustarpeesta lausunnon ID 19-02122.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Tontin autopaikoitusjärjestelyä koskeva yhteisjärjestelysopimus tullaan liittämään osaksi tontin pitkäaikaista maanvuokrasopimusta.

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 niille sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 27.11.2019 (342 §) vahvistaa mm. tontille 39283/1 vuokrausperiaatteet, joiden mukaan kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Valtion korkotukemana asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavan tontin 39283/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa.
- Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta maanvuokraa ei peritä.
- Tonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea)

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti.

	k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2161)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisuokra e (ind. 2161)	Ara-alennettu vuokra 80 %
Asuintilat	6 200	29	626,69	7 192,00	155 419,12	124 335,296
Liiketilat	200	29	626,69	232,00	5 013,52	4 010,82

$(6\,400\text{ k-m}^2 \times 29\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 21,61 \times 80\%$

Maanvuokra vuokra-ajalta (lyhytaikainen)

Vakiintuneen käytännön mukaan tontin maanvuokra peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta.

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 21 391,02 euroa (128 346,11:6)

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 10 695,51 euroa / kuukausi (128 346,11 : 12)

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 16.1.2023 ja päättyy 17.1.2024.

Lisäehdot

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