

Muistio/EL**Asuntotontin (AK, 2 316 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten (Vartiokylä, tontti 45142/19)**

Yläkiventie 11, A1145-953, HEL 2020-013360

Hakemus Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 20.11.2020 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) asuinkerrostalotontin 45142/19 asuntotarkoitukseen 1.1.2021 alkaen.

Tontille toteutetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 05.11.2018 (691 §) varata tontin 45142/19 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauspäätöksen osiossa B mainittuja lisäehtoja

Tonttipäällikkö päätti päätöksellään 03.02.2021 (5 §) jatkaa varausta 31.12.2021 saakka.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 9.12.2015 hyväksymän ja 22.1.2016 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12327 mukaan tontti 45142/19 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 2 250 k-m².

Tontin pinta-ala on 1004 m² ja osoite on Yläkiventie 11. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 3.4.2019.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Lainvoimaisen rakennusluvan (Helsingin kaupungin rakennuslupavalvontapäällikön päätös 17.12.2020, § 807) mukaan sallittu kerrosala on 2250 m².

Käytetty asuntokerrosala (2316 k-m²) ylittää asemakaavan salliman(2250 k-m²) kerrosalan 66 k-m²:llä (2,9 % rakennusoikeudesta). Hakija perustelee poikkeamista sillä, että ylitys mahdollistaa ara-tuotannon, asemakaavan toteutumisen ja muiden tonttien vapautumisen rakennettavaksi.

Maanvuokraa peritään 2 316 kerroseliömetrin perusteella.

Energiatehokkuus

Vuokralainen on toimittanut pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen. Energiatehokkuustodistuksen (päivätty 5.10.2020) mukaan rakennus kuuluu energiatehokkuusluokkaan A₂₀₁₈ (E-luvun ollessa 75 kWh/m²/vuosi).

Perheasuntovaatimus

Perheasuntojen osuus huoneistoalasta on 88,3 % ja niiden keskipinta-ala: 69,3 m².

Autopaikat

Autopaikkoja rakennetaan 20 kpl. Autopaikoista 17 sijaitsee tontin 45141/2 pysäköintilaitoksessa ja 3 vierasautopaikkaa, joista yksi on le-autopaikka, maantasopaikkoina tontilla 45142/18.

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 päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Aiempi käyttö

Vuokra-alueella on johtoja sekä pysäköintialueen ja pihan rakenteita.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä on tiedossa, että vuokra-alueen rakentaminen ja käyttö tulee edellyttämään korttelin muiden tonttien kanssa tehtävää rasitteenluonteisia ehtoja/yhteisjärjestelyjä koskevaa sopimusta.

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 11.12.2019 (370 §) vahvistaa mm. tontille 45142/19 vuokrausperiaatteet, joiden mukaan kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotonttien (AK) 45141/3 ja 4, 45142/19 sekä 45146/10 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 26 (513 euroa / ind. 1973) euroa. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa. Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloilta.
- Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvistä (korkotukea)

Aran pitkän korkotuen kohteissa kaupungin hinnoittelu perustuu Aran ilmoittamiin enimmäishintoihin. Edellä mainittujen vuokrausperiaatteiden hakemisen jälkeen on ilmennyt, että vuokrausperiaatteissa olisi tullut vahvistaa tonteille hinnaksi 31 euroa/k-m² (ind. 100). Koska kaupunginvaltuuston vahvistamat hinnat ovat vähimmäishintoja, voidaan vuokrauksessa soveltaa hintaa 31 euroa/k-m².

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. 1987)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisvuokra e (ind. 1987)	Alkuvuosisvuokra 80 %
2 316	31	615,97	2 871,84	57 063,46	45 650,77

$(2\,316\text{ k-m}^2 \times 31\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,87 \times 80\%$ (ARA-alennus)

Kiinteä alkuvuosisvuokra (1.1.-31.12) on 45 650,77 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.1.2021 – 31.12.2021 (12 kk) on 45 650,77 euroa (45 650,77: 12 x 12).

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Lisäehdot

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