

MUISTIO/AH

Asuntotontin (AK 3 163 k-m² + 500 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten (Oulunkylä, Patola, tontti 28132/3)

HEL 2022-012651

Maapadontie 2

Hakemus

Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 3.10.2023 toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle pitkäaikaisesti asuinkerrostalotontin (AK) 28132/3 valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten 16.11.2023 alkaen.

Myöhemmin on sähköpostitse sovittu vuokrauksen alkavan 1.2.2024.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 8.2.2021 (114 §) varata tontin 28132/3 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2022 saakka.

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 25.5.2021 (85 §) tarkistaa tontin 28132/3 varausehtoja siten, että tontin rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan hintakontrolloidusta omistusasuntotuotannosta valtion tukemaan (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantoon. Varauksensaaja ei ole tällöin velvollinen noudattamaan alkuperäisen varauspäätöksen mukaisia Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja. Muutoin entisin ehdoin.

Lyhytaikainen vuokraaminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 30.11.2022 (236 §) vuokrata Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28132 tontin 3 (kiinteistötunnus 91-28-132-3, pinta-ala 1 965 m², os. Maapadontie 2) Helsingin kaupungin asuntotuotannolle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.11.2022 – 15.11.2023. (A1128-1403).

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 8.11.2017 hyväksymän ja 13.12.2018 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan tontti 28132/3 kuuluu asuinkerrostalorakennusten korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on noin 1 965 m² ja sen osoite on Maapadontie 2. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 150 + 500 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 6.10.2021.

Perheasuntovaatimus

Perheasuntovaatimusta ei noudateta vuokra-asuntojen osalta.

Maaperätiedot	<p>Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.</p>
Rakennuslupa ja suunnitelmat	<p>Rakennusvalvontapalvelut päätti 29.12.2022 (635 §) myöntää tontille 28132/3 rakennusluvan (28-3138-22-A), jonka mukaan tontille rakennetaan viisikerroksinen kaksiportainen asuinkerrostalo. Maantasossa on lisäksi liiketila, yhteistilat ja väestönsuoja.</p> <p>Asuntoja toteutetaan 48 kpl. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 150 + 500 k-m². Tontille toteutetaan asuinrakennusoikeutta 3 163 k-m² ja liikerakennusoikeutta 495 k-m². Rakennusoikeus ylittyy siten asuinkerrosalan osalta 13 m² ja alittuu liiketilakerrosalan osalta 5 m², jolloin kokonaisrakennusoikeuden ylitys on 8 m² (0,3 %). Vakiintuneen käytännön mukaan maanvuokraa peritään käytetyn pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan perusteella, kuitenkin aina vähintään asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden verran.</p>
Autopaikat	<p>Vuokralainen on velvollinen sijoittamaan pysäköinnin LPA-tontille 28132/2 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Tontin 28132/3 asuinrakennusta palvelemaan perustetaan 17 nimeämätöntä autopaikkaa, minkä lisäksi tontille tulee viisi liiketilaa palvelevaa autopaikkaa sekä kolme vieraspaikkaa.</p> <p>Asemakaavan osoittama pysäköintinormi on 1 ap/130 k-m². Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20 %. Jos vähintään 50 autopaikkaa toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaisautopaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen määrästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %. Vähennysten yhteenlaskettu autopaikkojen kokonaismäärä voi olla enintään 25 % laskentaohjeen määrittämästä, mitään vähennyksiä sisältämättömästä kokonaispaikkamäärästä.</p> <p>Vuokralainen on velvollinen sopimaan pysäköintilaitoksen käytöstä, kustannuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä tonttien 28132/2 toteuttajien ja muiden käyttäjien kesken. Yhteisjärjestelysopimus tullaan liittämään osaksi pitkäaikaista maanvuokrasopimusta sopimusehtona noudatettavaksi.</p>
Energiatehokkuus	<p>Vuokra-alueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on vähintään 75 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päättä.</p>

Hakijan toimittaman energiatodistuksen mukaan rakennuksen energia-
tehokkuusluokka on A2018 (E-luku on rakennusten osalta 66 kWhE/
m²).

Liikennemelu

Vuokralainen on tietoinen, että tontin etelän- ja idän puolen julkisivuja
koskevat melumääräykset 31 dB. Julkisivuille sijoittuvat asuntojen par-
vekkeet tulee lasittaa liikennemelun torjumiseksi.

Vakuuden määrä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §), että asuntotont-
tien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytet-
tävä vakuus on alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen
ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon 1.7.2022 alkaen.

Tontin 28132/3 vakuus on näin ollen 403 000 euroa.

Maanvuokra

Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien vuokran-
määrityksessä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset periaatteet.
Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mai-
nittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet.

Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra mää-
ritetään tontin markkina-arvoon perustuen tai Asumisen rahoitus- ja ke-
hittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARA:n
hyväksymään enimmäishintaan.

Tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään Asumisen ra-
hoitusta kehittämiskeskus ARA:n edellyttämä alennus. Alennus on
määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteuttavien asunto-
jen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittelyssä nouda-
tetaan lain (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen kor-
kotuesta 604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta. Edellä mainittu
valtion tukemille hankkeille myönnettävä alennus koskee ns. pitkällä
korkotuella (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen kor-
kotuesta 604/2001) toteutettavia hankkeita. Alennus voidaan myöntää
myös muille valtion tukemille hankkeille, mikäli siihen on lainsäädän-
töön tai viranomaisohjeisiin perustuva syy.

Tontin arvioitu markkinahinta on viereisten tonttien arviolausuntojen ja
alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 1 000 e/k-
m². ARA on hyväksynyt tontin rakennusoikeuden yksikköhinnaksi 567
e/k-m².

Liiketilan osalta tontin arvioitu markkinahinta on arviolausuntojen ja alu-
een yleisen hintatason perusteella 300 e/k-m².

Asuntotontin asuintilan markkinahintaisesta vuosivuokrasta peritään
56,7 % siltä ajalta, jona tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuok-
ran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-
asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain
(604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta ottaen huomioon, mitä
vuokranalennuksen mahdollisesta päättymisestä on mainittu vuokraso-
pimuksen 20.1 §:n e-kohdassa.

Asuntotontin asuintilan tuottotavoite on 4 % ja liiketilan 5 %.

Asuinrakennusoikeuden arvoitu markkinavuokraushinta on n. 126 520,00 euroa/vuosi ja alennettu vuokra 71 736,84 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2311). Näin ollen subventio euroina per vuosi on n. 54 783,160 euroa eli 43,30 %.

Markkinavuokraushinta on liiketilan osalta 300 e/k-m2. Liiketilan vuokra on 7 500 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2311).

Näin ollen kiinteä alkuvuosivuokra (1.1-31.12) on edellä mainitut huojennukset huomioiden (71 736,84 + 7 500) 79 236,84 euroa.

Vuokra-aika	Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.2.2024 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vahvistamien yleisten vuokrausperiaatteiden mukaisesti 31.12.2085 saakka.
Rekisteröinti	Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6) on merkitty kaupparekisteriin 7.1.2011.
Lisäehdot	Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.