

**Erityisasumisen ja palvelujen korttelialueen tontin (AKS, 20 000 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen Helsingin Asuntotuotannolle rakennusluvan hakemista varten (Koskela, tontti 26979/10)**

Kunnalliskodintie 2

HEL 2024-003038

Hakemus

Helsingin Asuntotuotanto on pyytänyt hakemuksellaan 27.2.2024, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti tontin 26979/10 rakennusluvan hakemista varten 16.3.2024 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.6.2019 (446 §) varata tontin 26979/10 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) erityisasumiseen suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Tontti varataan Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan monipuolisen palvelukeskuksen suunnittelua ja toteutusta varten.
- Asuinrakennusoikeus toteutetaan erityisasumiseen suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueella sijaitsee vanhan sairaala-aluetta palvelleen tunneliverkoston osia, joiden täyttäminen tai purkaminen tulee selvittää tontin toteutuksen suunnittelun yhteydessä.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

Tonttipäällikkö päätti 27.1.2022 ( 9 §) jatkaa varausaikaa entisin ehdoin 31.12.2022 saakka.

Tonttipäällikkö päätti 23.1.2023 (4 §) jatkaa varausaikaa entisin ehdoin 31.12.2023 saakka.

Edelleen tonttipäällikkö päätti 5.3.2024 ( 7§) jatkaa varausaikaa entisin ehdoin 31.12.2024 saakka.

## Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 14.12.2016 hyväksymän ja 27.1.2017 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12389 mukaan tontti 26979/10 kuuluu erityisasumisen ja palvelujen korttelialueeseen (AKS).

Tontin pinta-ala on 8 066 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Kunnalliskodintie 2. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 20 000 k-m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 31.3.2020.

## Piirustukset

Maankäyttö ja kaupunkirakenteen asuntotontit-tiimin päällikkö ei ole vielä tarkastanut tontille toteutettavia rakennuksia koskevia piirustuksia. Piirustukset tulevat tarkistettavaksi Lupapistein kautta. Lyhytaikaisessa vuokrauksessa maanvuokra määritellään asemakaavan salliman kerrosalan mukaan. Maanvuokran perusteena on kuitenkin aina vähintään asemakaavan sallima kerrosala.

## Alueryhmä

Tontista 26979/10 on pidetty alueryhmän kokoukset 4.6.2020, 23.9.2021 ja 25.1.2024, mutta alueryhmä ei vielä ole antanut lausuntoaan (pitänyt lausuntokokousta). Alueryhmän lausuntokokous on tarkoitus pitää keväällä 2024.

## Poikkeamishakemus

25.1.2024 järjestetyssä alueryhmässä käsiteltiin niitä kaavapoikkeamia, jotka on edellisissä alueryhmissä tunnustettu vaativan erillisen poikkeamispäätöksen. Tavoitteena on saada poikkeamispäätös vireille jo ennen varsinaisen rakennuslupaprosessin käynnistämistä, jotta varsinainen rakennuslupaprosessi etenee sujuvasti.

Poikkeamat koskevat muun muassa seuraavia asioita:

- Julkisivu ja runkomateriaali
- Kerrosluvun ylitys länsikulmassa
- Rakennusalojen rajan ylitys Koskelanhan puolella
- Autopaikkojen määrä

## Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Valtion tukemassa vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannossa ei ole perheasuntovaatimusta

## Suunnitelmat

Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan Koskelan seniorikeskus sijoittuu Kunnalliskodintien varteen. Hanke on uudisrakennus, joka korvaa Koskelan alueella sijaitsevat monipuolisen palvelukeskuksen ja kotihoidon tilat ja johon sijoitetaan muita toimintaan läheisesti liittyviä tiloja.

Rakennukseen tulee 224 pienryhmäkoteihin sijoittuvaa palveluasuntoa yhteistiloineen.

Hanke on esittänyt suunnitelmissa useita kaavapoikkeamaa edellyttäviä seikkoja. Alueryhmä on puoltanut esitettyjä poikkemia. Alueryhmässä 25.1.2024 on sovittu, että hanke voi laittaa kaavapoikkeamista koskevan hakemuksen vireille jo ennen rakennusluvan hakemista. Kaavapoikkeamisten hakeminen edellyttää kuitenkin tontin hallintaa, joten tontti vuokrataan lyhytaikaisesti hankkeelle jo tässä vaiheessa, että poikkeamishakemus saadaan vireille. Hankkeen suunnitelmat on tarkoitus käsitellä vielä varsinaisessa alueryhmässä keväällä 2024. Hankkeen on tarkoitus hakea rakennuslupaa huhti-toukokuussa 2024.

## Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alue on puhdistettu ympäristöviranomaisen lausunnon (ID-20-01244, 14.8.2017, päivitetty 15.12.2020) mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu raportit (Delete Finland Oy, Pilaantuneen maan kunnostuksen toimenpideraportti, Insinööritoimisto Gradientti, 13.4.2016 ja Pilaantuneen maaperän kunnostus, toimenpideraportti, Kunnalliskodintie 2, Vahanen Environment Oy, 5.5.2021). Ympäristöviranomaisen on 21.2.2022 antanut kunnostustyöstä lausunnon, jonka mukaan kohteessa ei ole tarvetta jatkotoimenpiteille.

Lisäksi vuokra-alueen eteläosassa on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Koskelan pesula, Kunnalliskodintie 4, Ympäristötekniinen tutkimus, FCG Planeko Oy, 7.4.2009). Tutkimuksissa todettiin kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Vuokralaisen on otettava ne huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Vuokra-alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportit (21.2.2022 ja 23.1.2023) tulevat vuokrasopimuksen liitteiksi.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (Vuokrausehdot).

## Autopaikat

AKS-tontilla autopaikkanormi on 1 ap/380-320 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkojen määrästä on tarkoitus hakea poikkeamista.

Kaavaselostuksen mukaan pysäköintitilat sijoitetaan rakennuskokonaisuuden alimpaan kerrokseen. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan asemakaavan / tulevan poikkeamispäätöksen ja rakennusluvan edellyttämät pysäköintipaikat

### Energiatehokkuus

Varauspäätöksen ehtojen mukaan ”Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason  $80\text{kWhE}/(\text{m}^2\text{vuosi})$  ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Hankkeelta saadun selvityksen mukaan Koskelan seniorikeskus on tavallisesta asuinkerrostalosta poikkeava rakennustyyppi, joka kuuluu Ympäristöministeriön asetuksen mukaan energiatehokkuuslaskennassa luokkaan 5: majoitusrakennus, hotelli, asuntola, palvelutalo, vanhainkoti ja hoitolaitos. Energiatehokkuus lasketaan erilaisilla taulukkoarvoilla kuin asuinrakennus.

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

### Muuntamo

Asemakaavamääräyksen mukaan tontille on merkitty muuntamo. Muuntamon tilat tulee sijoittaa kortteleissa rakennuksiin, maanalaiseen tai asemakaavaan pka-merkittyyn kannenlaiseen tilaan. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan muuntamotilan.

### Väestönsuojapaikat

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan väestönsuojapaikat puiston alapuolella sijaitsevaan peruskorjauskuntoiseen väestönsuojatilaan.

### Jalankulkua varten rakennettava alueen osa

Tontille on asemakaavassa merkitty jalankulkua varten rakennettava sijainniltaan likimääräinen alueen osa. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan mainitun jalankulkua varten osoitetun alueen osan ja korvauksetta sallimaan sen asemakaavan mukaisen käytön.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huoltamaan jalankulkuväylän puhtaana- ja kunnossapidosta, talvikunnossapito mukaan lukien.

## Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä on tiedossa, että vuokra-alueen rakentaminen ja käyttö tulee edellyttämään ainakin seuraavista rasitteista/yhteisjärjestelyistä sopimista:

- Liittyminen Koskelan sairaala-alueen alueelliseen väestönsuojaan
- Pelastusteiden ja saattoliikenteen järjestäminen Kunnalliskodintien ja Koskelan akselin katualueiden kautta
- Tontilla sijaitsevan yleisen jalankulun yhteyden rakentaminen ja huoltaminen sekä käytöstä sopiminen

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 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 26979/10 arvoitu markkinahinta on viereisten tonttien arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 1 200 e/k-m<sup>2</sup>.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on 22.12.2023 päättänyt pääkaupunkiseudulla vuonna 2024 valtion tukemassa asuntotuotannossa (pitkä korkotuki) sovellettavista enimmäistonttihinnoista. Päätöksen mukaan valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettavia tontteja hinnoiteltaessa noudatetaan enimmäishintoja, jotka on osoitettu kaupungin osa-aluekohtaisesti hintakartoilla ja -taulukossa euroina asemakaavan mukaista sallittua, asumiseen tarkoitettua rakennusoikeutta (k-m<sup>2</sup>) kohti. Koskelan osa-alueella noudatettava enimmäishinta hintakartan mukaan on 600 e/k-m<sup>2</sup>.

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.

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

Tontin vuokra on siten ARA-alennus huomioiden koko vuokra-ajalta 80 000,00 euroa.

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esim. maarakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Tällöin tontin vuokra on 40 000,00 euroa/kk.

**Vuokra-aika**

Vuokra-aika lyhytaikaisessa on vuosi: 16.3.2024 – 15.3.2025

**Muut ehdot**

Muilta osin ehdot ovat vakioolonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.