

Muistio

Asuntotontin (AK, 2 800 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten (Vartiokylä, tontti 45146/10)

Yläkivenrinne 2, A1145-958, HEL 2020-008027

Hakemus Helsingin kaupungin asuntotuotanto (Y-tunnus 0201256-6) pyytää 27.1.2021 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (0912770-2) asuntotontin 45146/10 asumisoikeusasuntojen (HASO Yläkivenrinne) toteuttamista varten 16.11.2021 alkaen.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata tontin 45146/10 asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka seuraavin ehdoin:

- varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä
- varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja

Viereisen tontin maanvuokrasopimuksen (vuokralaisena Asunto Oy Yläkiventie 6) mukaista vuokra-aluetta on pienennetty 1.6.2019 alkaen 16.8.2019 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksen muutoksella siten, että tontti 45146/10 on vapautunut Asunto Oy Yläkiventie 6:n vuokra-alueesta.

Lyhytaikainen vuokraus

Tontti-yksikön päällikkö on päätöksellään 15.09.2020 (160 §) vuokrannut tontin 45146/10 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 01.09.2020-31.08.2021. (A1145-946)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 19.4.2017 hyväksymän ja 2.6.2017 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12409 mukaan tontti 45146/10 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 2 800 k-m².

Tontin pinta-ala on 1 868 m² ja osoite on Yläkivenrinne 2. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 2.7.2020.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Tontille 45146/10 on 17.12.2020 (806 §) myönnetty rakennuslupa (lupatunnus 45-3092-20-A), jonka mukaan toteutettava asuinrakennusoikeus on 2800 km². Asemakaavanmukainen rakennusoikeus ei ylity.

Rakennusluvan mukaan tontille 45146/10 toteutetaan 35 kerrostaloasuntoa ja niiden laskennallinen keskipinta-ala on 66 m². Maanvuokraa peritään 2 800 km² perusteella.

Energiatehokkuus

Vuokralainen on toimittanut pitkäaikaisen vuokrauksen hakemuksen yhteydessä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen.

Energiatehokkuustodistuksen (päivätty 26.6.2020) mukaan rakennuskuuluu energiatehokkuusluokkaan A2018 (E-luvun ollessa 74 kWh/m² /vuosi).

Varauspäätöksen mukaan rakennuksen tulee täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi.

Perheasuntovaatimus

Perheasuntovaatimusta ei noudateta asumisoikeusasuntojen osalta.

Autopaikat

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat vuokra-alueen pihalle ja vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen autohalliin.

Maaperä

Vuokra-alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä

tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Rakentamiskelpoisuus

Vuokra-alueella sijaitsee johtoja ja putkia. Lisäksi alueen maaperässä on todettu rakennusjätettä kuten betonia.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Asemakaavan muutoksessa nro 12409 on tontin 45146/10 lounaiskulmaan osoitettu vesihuoltoverkostoa varten johtokuja.

Kaupungilla on pysyvä oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uusia tontilla tunneleita, maanalaisia johtoja tai vastaavia asemakaavassa niitä varten merkityillä/varatuilla tontin osilla. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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 niillä sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 11.12.2019 (370 §) vahvistaa mm. tontille 45146/10 seuraavat vuokrausperiaatteet:

- 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. 2026)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 2026)	Alennettu alkuvuosivuokra e 80%
2 800	31	628,06	3 472,00	70 342,72	56 274,18

$$(2\,800\text{ k-m}^2 \times 31\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 20,26 \times 80\%$$

Maanvuokra vuokra-ajalta

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on 56 274,18 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 16.11.2021 -31.12.2022 (13,5 kk) on 63 308,38 euroa (56 274,18: 12 x 13,5).

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 16.11.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.



Lisäehdot

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