

Muistio

Asuin-, liike- ja toimistorakennustontin (AL, 7 863 +1 000 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle valtion korkotukemien vuokra-asuntojen toteuttamista varten (Vuosaari, tontti 54187/6)

Maustetehtaankatu 2, HEL 2023-010430, A1154-976

Hakemus

Helsingin kaupungin asunnot Oy on pyytänyt 26.6.2023 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle pitkäaikaisesti tontin 54187/6 valtion korkotukemien vuokra-asuntojen toteuttamista varten 16.8.2023 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus on varannut 5.11.2018 (691 §) tontin 54187/5 (nykyiset tontit 6 ja 7) Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att) valtion tukemien vuokra-asuntojen ja välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten sekä Lidl Suomi Ky:lle päivittäistavarakaupan suunnittelua varten 31.12.2020 saakka.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö päätti 5.3.2020 (13 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2021 asti entisin ehdoin, varata liiketilan rakennusoikeuden 1000 k-m Att:lle ja samalla päättää varauksen Lidl Suomi Ky:n osalta.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 20.10.2021 (159 §) vuokrannut tontin 54187/6 Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.11.2021 - 31.10.2022.

(A1154-976)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 13.6.2018 hyväksymän ja 17.7.2019 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 12458 mukaan tontti 54187/6 kuuluu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (AL).

Tontin pinta-ala on 3 145 m² ja sen osoite on Maustetehtaankatu 2. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 7 850 + 1000 k-m² tonttijaon 13642 mukaisesti. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 21.5.2021.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Rakennusluvan (rakennusvalvontapalvelut 20.1.2022, 54-3348-21-A) mukaan toteutettava asuinrakennusoikeus on 7 862,5 k-m².

Suunnitelman mukaan rakennetaan kolme kuusikerroksista asuinkerrostaloa, joiden välissä on yksikerroksiset rivitalot.

Asuntotonttitiimin päällikkö on 14.12.2021 hyväksynyt vuokra-alueita koskevat suunnitelmat. Suunnitelman mukainen asuinkerrosala on yhteensä 7863 k-m² ja liiketilan 927 k-m². Asemakaavan sallima 8850 k-m²:n rakennusoikeus ei ylity.

Vakiintuneen käytännön mukaan maanvuokraa peritään toteutettavan rakennusoikeuden perusteella, kuitenkin aina vähintään asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden verran. Näin ollen tontilta 54187/6 maanvuokraa peritään 7 863 + 1 000 k-m²:n perusteella.

Perheasuntovaatimus

Perheasuntovaatimusta ei sovelleta vuokra-asuntotuotannossa.

Asemakaavan muutoksen nro 12458 mukaan AL-korttelialueella asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Asunnoista merkittävä osa voidaan suunnitella kooltaan muuntojoustavina, kuten yhdistettävänä asuntoina.

Vuokraushakemukseen liitetyn selvityksen (26.6.2023) mukaan tontille toteutettavista asunnoista 65 % tulee olemaan perheasuntoja (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), joiden keskipinta-ala on n. 72,7 m².

Energiatehokkuus

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

Vuokralaisen toimittamien energiatehokkuustodistusten (päivätty 22.10.2021) mukaan rakenus kuuluu energiatehokkuusluokkaan A₂₀₁₈.

Autopaikat

Asemakaavan nro 12458 mukainen pysäköintinormi on vähintään 1 ap/130 k-m²., vieraspysäköintipaikkoja 1 ap/ 1000 k-m². Vieraspaikat voidaan osoittaa kadulle.

Kaupungin vuokra-asuntojen tai muun ARA-tuotannon osalta autopaikkavaade on 20 % vähemmän kuin vastaavissa omistusasunnoissa.

Autopaikkoja toteutetaan 47 kpl

Tontille 6 sijoittuvassa pysäköintilaitoksessa on yhteensä 96 autopaikkaa, joista tälle kiinteistölle kuuluvia autopaikkoja on ylemmällä pysäköintitasolla K1 yhteensä 47 kpl, joista kaksi on liikkumisrajoitteisille varattua paikkaa.

Kaavasta poiketen pysäköintipaikkoja on 1 ap/100 m² liiketilojen osalta. Liiketilaa on noin 1 000 m² kerrosalaa. Liiketoimiltoille osoitetaan yksi autopaikka pysäköintihallista ja kaksi vuorottaispysäköintipaikkaa traktoritallista. Päivittäistavarakaupan asiakkaat käyttävätkadunvarressa olevia lyhytaikaisia pysäköintipaikkoja.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on ollut aiemmin teollista toimintaa. Vuokra-alue on ollut aiemmin osa kiinteistöä 091-54-187-1, jolla on tehty pilaantuneisuustutkimus. Tutkimuksessa ei todettu pilaantunutta maata. Lisäksi alueella on seurattu pohjaveden ja huokoskaasun pitoisuuksia.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta vuokrasopimusluonnoksessa.

Rasitteet

Tonttien 54187/7 ja 54187/6 välillä tullaan laatimaan yhteisjärjestelysopimus koskien muun muassa yhteisiä pysäköintikerroksia sekä pysäköintikerroksiin liittyviä velvollisuuksia, yhteistä pihastutus-, leikki-, ja oleskelualueita sekä hulevesien hallinta ja sadevesijärjestelmää.

Tontin 54187/6 ja tontin 54187/2 yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyjen pysyvyys tulee olla varmistettuna rasittein tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi.

Lisäksi vuokrasopimukseen sisällytetään 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.

Vakuuden määrä

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

Tontin 54187/6 vakuus on näin ollen 830 000 euroa.

Maanvuokra

Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien vuokramäärityksessä 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 kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARA:n hyväksymään enimmäishintaan.

Tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään Asumisen rahoitusta kehittämiskeskus ARA:n edellyttämä alennus. Alennus on määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteuttavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittelyssä noudatetaan lain (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.

Tontin arvioitu markkinahinta on viereisten tonttien arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 800 e/k-m². ARA on hyväksynyt tontin rakennusoikeuden yksikköhinnaksi 470 e/k-m².

Liiketilan osalta tontin arvioitu markkinahinta on arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella 500 e/k-m².

Asuntotontin asuintilan markkinahintaisesta vuosivuokrasta peritään 58,75 % siltä ajalta, jona tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta ottaen huomioon, mitä vuokranalennuksen mahdollisesta päättymisestä on mainittu vuokrasopimuksen 20.1 §:n e-kohdassa.

Asuntotontin asuintilan tuottotavoite on 4 % ja liiketilan 5 %.

Asuinrakennusoikeuden arvoitu markkinavuokraushinta on n. 251 616,00 euroa/vuosi ja alennettu vuokra 147 824,40 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2312). Näin ollen subventio euroina per vuosi on n. 103 791,60 euroa eli 41,25 %.

Markkinavuokraushinta on liiketilan osalta 500 e/k-m². Liiketilan vuokra on 25 000 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2312).

Näin ollen kiinteä alkuvuosivuokra (1.1-31.12) on edellä mainitut huojennukset huomioiden (147 824,40 + 25 000) 172 824,40 euroa.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi takautuvasti 16.8.2023 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vahvistamien yleisten vuokrausperiaatteiden mukaisesti 31.12.2085 saakka.

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.