

**Muistio/EL****Asuntotontin (AK-1, 2 580, k-m2) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) opiskelija-asuntoja varten (Vartiokylä, tontti 45168/1)**

Myllymatkantie, HEL 2020-010859, A2145-14

**Hakemus** Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (Y-tunnus 0116514-9) pyytää 7.6.2021 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi mainitulle säätiölle asuinkerrostalotontin 45168/1 asuntotarkoituksiin 1.8.2021 alkaen.

Myöhemmin on sovittu vuokrauksen alkavan 16.12.2021.

Tontille toteutetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) opiskelija-asuntoja.

**Varauspäätös**

Kaupunginhallitus päätti 09.12.2019 (847 § )varata tontin 45168/1 valtion tukemien (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (0116514-9) 31.12.2021 saakka.

**Asemakaava- ja tonttitiedot**

Kaupunginvaltuuston 23.10.2019 hyväksymän ja 30.12.2019 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen 12505 mukaan tontti 45168/1 kuuluu AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialueeseen, joka on ensisijaisesti tarkoitettu opiskelija- tai senioriasumiseen. Tontin rakennusoikeus on 2 580 k-m.

Tontin pinta-ala on 1 484 m<sup>2</sup> ja osoite on Myllymatkantie. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 24.4.2020.

**Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat**

Lainvoimaisen rakennusluvan (26.8.2021 § 510) mukaan tontille rakennetaan kuusikerroksinen asuinkerrostalo opiskelijakäyttöön, joka sijoittuu avokallion viereen, nykyiselle viheralueelle, täydennysrakentamiskaavan osoittamalle rakennuspaikalle. Rakennus on tyypiltään keskikäytävällinen, yksiportainen lamellitalo ja sen ylimmän kerroksen päälle ullakolle sijoittuu IV-konehuone, kerho- ja saunatilat sekä kattoterassi. Tontilla on pyritty säilyttämään mahdollisimman paljon luonnonkalliota, joka sitoo tontin luontevasti viereiseen puistoalueeseen. Asunnot ovat pääosin yksiöitä (63 kpl) sekä muutama pieni kaksio (10 kpl), joista puolet on esteettömiä. Vähintään 5% asunnoista on suunniteltu esteettömiksi. Jokaisessa asunnossa on ranskalainen parveke.

Asemakaavanmukainen rakennusoikeus 2 580 k- m<sup>2</sup> ei ylity ja maanvuokraa peritään 2 580 k- m<sup>2</sup> perusteella.

### **Energiatehokkuus**

Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää B2018–energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 90 kWh/ m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kaupunki erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Vuokralaisen toimittaman energiatehokkuustodistuksen (päivätty 18.12.2020) mukaan rakennus kuuluu energiatehokkuusluokkaan B<sub>2018</sub> (E-luvun ollessa 89 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi)

### **Auto- ja polkupyöräpaikat**

Tontille sijoitetaan seitsemän autopaikkaa, joista yksi on LE-autopaikka. Pihalle sijoittuu syväkeräysastiat, pöytäryhmä, istutuksia ja asemakaavan mukaisesti 14 polkupyöräpaikkaa. Loput pyöräpaikat, 83 kpl sijoittuvat maantasokerroksen varastotiloihin.

Asemakaavamääräyksen edellyttämät 3 vierasautopaikkaa on suunnitelmasta jätetty pois. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että tontilla ei ole tilaa asemakaavassa määrätyle 10:lle autopaikalle. Tämän lisäksi tontilla on pyritty säilyttämään mahdollisimman paljon luonnonkalliota. Kaavoitus on kannanotossaan puoltanut ratkaisua.

### **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 saattaa sijaita johtoja ym. rakennusjätettä.

## Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-aluetta koskeen tonttien 45168/1 ja 45136/4 välillä laadittu ja 31.5.2021 allekirjoitettu rasitesopimus. Tämä sopimus liitetään osaksi myös nyt valmisteltavaa tontin 45168/1 vuokrausta. Rasitesopimus koskee muun muassa tontin 45168/1 pysyvää oikeutta perustaa ajo- ja kulkuyhteys pelastustietä varten tontin 45136/4 alueelle.

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 ei ole vielä vahvistanut tontin 45168/1 vuokrausperiaatteita. Tontille tullaan esittämään vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotontin (AK-1) 45168/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana opiskelija-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 31 (nykyarvo 10/2021, ind. 2041 on noin 632) euroa.
- Valtion tukeman asuntotuotannon osalta tonttien 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 korkohyvitystä (korkotukea).

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 <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 2041)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 2041)	Alkuvuosivuokra 80 %
2 580	31	632,71	3 199,20	65 295,67	52 236,54

$(2\,580\text{ k-m}^2 \times 31\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 20,41 \times 80\%$  (ARA-alennus)

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on 52 236,54 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 16.12.2021 – 31.12.2022 (12,5 kk) on 54 413,06 euroa (52 236,54: 12 x 12,5).

### **Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa 16.12.2021 ja vuokraus olisi voimassa 31.12.2051 saakka (30 vuotta). Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen mukaan (29.5.2018 280 §) Asuntotonttitiimin päällikkö on 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 km<sup>2</sup> sekä yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun on vahvistettu yleiset vuokrausperiaatteet ja varauspäätös on tehty.

Samalla päätetään, että vuokra-aikaa jatketaan kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 asti, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt vuokra-alueen vuokrausperusteet.

### **Lisäehdot**

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