

Muistio/EL**Asuntotontin (AK, 2 050 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) opiskelija-asuntoja varten (Vartiokylä, tontti 45142/20)**

Yläkiventie 9, A2145-13, HEL 2020-010861

Hakemus Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (Y-tunnus 0116514-9) pyytää 7.6.2021 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi mainitulle säätiölle asuinkerrostalotontin 45142/19 asuntotarkoituksiin 1.8.2021 alkaen.

Myöhemmin on sovittu vuokrauksen alkavan 16.12.2021.

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

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 05.11.2018 (691 §) varata tontin 45142/20 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle 31.12.2020 saakka.

Tonttipäällikkö päätti 03.02.2021 (5 §) jatkaa varausta 31.12.2021 saakka.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 9.12.2015 hyväksymän ja 22.1.2016 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12327 mukaan tontti 45124/20 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 2 050 k-m².

Tontin pinta-ala on 1165 m² ja osoite on Yläkiventie 9. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 12.8.2020.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Lainvoimaisen rakennusluvan (29.6.2021 §415) mukaan tontille rakennetaan kuusikerroksinen opiskelija-asuntola, joka sijoittuu loivaan rinnemaastoon, nykyiselle pysäköintialueelle ja osittain liikennealueelle, täydennysrakentamiskaavan osoittamalle rakennuspaikalle. Rakennus on tyypiltään keskikäytävällinen, yksiportainen lamellitalo ja sen ylimmän kerroksen päälle ullakolle sijoittuu IV-konehuone, kerho- ja saunatilat sekä kattoterassi.

Asunnot ovat pääosin yksiöitä (54 kpl) ja kussakin kerroksessa pieni, esteetön kaksio (5 kpl). Esteettömien asuntojen määrä täyttää 5% vähimmäisvaatimuksen.

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/ m²/vuosi, ellei kaupunki erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päätä.

Vuokralaisen toimittaman energiatehokkuustodistuksen (päivätty 24.11.2020) mukaan rakennus kuuluu energiatehokkuusluokkaan B₂₀₁₈ (E-luvun ollessa 90 kWh/m²/vuosi).

Autopaikat

Asemakaavassa opiskelija-asuntojen autopaikkojen vähimmäismäärä on esitetty 1 ap/300 kem².

Asemakaavan määräyksestä poiketaan ja mitoituksessa noudatetaan Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymää, HEL 2015-010556, "Helsingin kaupungin asuintonttien pysäköintiohjetta" seuraavasti: "Erityisasuminen, Opiskelija-asunnot esikaupunkialueella, jos Etäisyys linnuntietä lähimmälle metro tai juna-asemalle on alle 400 metriä. Autopaikkoja ei tarvitse rakentaa."

Perusteluna hakija ilmoittaa, että tontin etäisyys Myllypuron metroasemalle on katua pitkin noin 500 metriä ja linnuntietä 370 metriä. Tontille sijoittuu vain yksi LE-paikka.

Poikkeamisia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä ja perusteltuina eikä kaavoituksella ole ollut niistä lausunnossaan huomautettavaa.

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 on johtoja sekä kadun, pysäköintialueen ja pihan rakenteita.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-alueita koskee tonttien 45142/20, 21 ja 18 välillä laadittu ja 2.11.2021 allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus. Tämä sopimus liitetään osaksi myös nyt valmisteltavaa tontin 45142/20 vuokrausta. Yhteisjärjestelysopimus koskee vesihuollon järjestelyä sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamista tonttien välillä.

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 45142/20 vuokrausperiaatteita. Tontille tullaan esittämään vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotontin (AK) 45142/20 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 ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2041)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 2041)	Alkuvuosivuokra 80 %
2 050	31	632,71	2 542,00	51 882,22	41 505,78

(2 050 k-m² x 31 e/k-m² x 4%) x 20,41 x 80 % (ARA-alennus)

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on 41 505,78 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 16.12.2021 – 31.12.2022 (12,5 kk) on 43 235,18 euroa (45 650,77: 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 km² 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

Vuokralainen on tietoinen, ettei vuokra-alue ole päätöksentekohetkellä kaupungin hallinnassa. Maanvuokrasopimus allekirjoitetaan vuokra-alueen vapauduttua kaupungin hallintaan. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu.

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