

## Muistio/JJH

### **Asuntotontin (AK, 5 143 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle valtion tukemien (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntojen toteuttamista varten (Laajasalo, tontti 49080/16)**

Gunillantie 4, A1149-699, HEL 2022-013259

**Hakemus** Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0912770-2) pyytää 8.11.2022 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Helsingin Asumisoikeus Oy:lle asuntotontin (AK) 49080/16 pitkäaikaisesti 1.1.2023 alkaen.

**Varauspäätös** Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata tontin 49080/12 Asuntotuotannolle valtion korkotukemien vuokra-asuntojen ja välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten 31.12.2020 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa noin puolet senioreille suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja noin puolet välimuodon asuntotuotantona.
- Vuokra-asuntotuotanto tulee sijoittaa tontin eteläosassa sijaitsevalle rakennusalueelle ja välimuodon tuotanto Gunillantien varrella sijaitsevalle kahdelle rakennusalueelle.
- varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvan maanvuokrasopimuksen muuttamista.

Tonttipäällikkö päätti 3.2.2021 jatkaa tontin 49080/12 varausta 31.12.2021 saakka entisin ehdoin. Edelleen tonttipäällikkö päätti 27.1.2022 jatkaa tontin 49080/12 varausta 31.12.2022 saakka entisin ehdoin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että suunnittelun edetessä uusille rakennusaloille on muodostettu omat tontit (tontti 49080/15 toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja tontti 49080/16 toteutetaan valtion tukemana asumisoikeusasuntotuotantona).

## **Asemakaava- ja tonttitiedot**

Kaupunginvaltuuston 22.10.2014 hyväksymän ja 31.3.2017 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan nro 12228 mukaan tontti 49080/16 kuuluu asuin kerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tontin rakennusoikeus on 5 060 k-m<sup>2</sup>.

Tontin pinta-ala on 4 968 m<sup>2</sup> ja osoite on Gunillantie 4. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 5.2.2021.

### Poikkeamispäätös

Maankäyttöjohtaja päätti 4.8.2022 (89 §) hyväksyä tonttia 49080/16 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12228 seuraavasti:

- Tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus (5 060 k-m<sup>2</sup>) saadaan ylittää 82 k-m<sup>2</sup> (1,6 %). Tontin läntiselle rakennusalueelle osoitettu rakennusoikeus (2 530 k-m<sup>2</sup>) saadaan ylittää 241 k-m<sup>2</sup> (10 %).
- Rakennusten suurin sallittu kerrosluku (VII) saadaan ylittää yhdellä kerroksella.
- Asuinkerrostalojen rakennusalan raja saadaan ylittää enimmillään noin 2 m.
- Autopaikoille ja teknisille tiloille varattu rakennusala saadaan ylittää siten että rakennus sijoitetaan Gunillantien suuntaisesti.
- Uudisrakennuksen parvekkeet saavat ulottua enintään 3 m rakennusalan rajan ulkopuolelle.
- Parvekkeiden ja viherhuoneiden julkisivupintaa koskevasta määräyksestä saadaan poiketa siten, että parvekevyöhykkeen leveys ja sijoittuminen julkisivupintaan nähden voi vaihdella.
- Autopaikkojen vähimmäismäärästä saadaan poiketa siten, että tontin käyttöön rakennetaan asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk 15.12.2015 § 411) mukaisesti yhteensä vähintään 50 nimeämätöntä autopaikkaa.

Maankäyttöjohtajan päätös korvaa samalle tontille aiemmin (maankäyttöjohtaja 10.5.2021 (60 §)) annetun poikkeamispäätöksen.

### Vanha vuokrasopimus

Tontti 49080/12 sekä noin 1 731 m<sup>2</sup> suuruinen määräala tontista 49080/3 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka) 31.12.2050 päättyvällä maanvuokrasopimuksella (maanvuokrasopimus nro 8736, vuokraustunnus A1149-19). Uudet tontit 49080/15 ja 16 sijoittuvat edellä mainitulle Hekan vuokra-alueelle.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n maanvuokrasopimusta (maanvuokrasopimus nro 8736, vuokraustunnus A1149-19) tullaan muuttamaan siten, että vuokra-alueesta erotetaan tontit 49080/15 ja 16 sekä noin 1 731 m<sup>2</sup> suuruinen määräala tontista 49080/3. Uusi vuokra-alue tulee olemaan tontti 49080/14. Edellä mainittua sopimusmuutosta ei vielä ole tehty. Sopimusmuutos täytyy olla tehtynä ennen kuin tämä (tontin 49080/16) maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa.

## Lyhytaikainen vuokraus

Tonttia 49080/16 ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti. Tontille on haettu rakennuslupaa Hekan tonttiin 49080/12 kohdistuneella maanvuokrasopimuksella.

## Suunnitelmien hyväksyminen ja rakennuslupa

### Suunnitelmien hyväksyminen

Tonttipäällikkö päällikkö on 5.8.2022 hyväksynyt tontin 49080/16 rakentamista koskevat suunnitelmat. Hyväksytyjen suunnitelmien mukaan tontille toteutetaan kaksi kahdeksankerroksista asuinrakennusta, joiden kerrosala on yhteensä 5 143 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan sallima 5 060 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus ylittyy 83 k-m<sup>2</sup>.

### Rakennuslupa

Tontille 49080/16 on 27.9.2022 myönnetty rakennuslupa (tunnus: 49-2085-22-A). Rakennusluvan mukaan tontille rakennetaan kaksi asuinkerrostaloa, pysäköintilaitos ja maalämpökaivoja. Todetaan, että maankäyttöjohtajan myöntämällä poikkeamispäätöksellä poiketaan hankkeen osalta asemakaavaan merkitystä rakennusoikeuden määrästä ja sijainnista, rakennuksen kerrosluvusta, rakennusalan rajasta, parvekevyöhykkeiden leveydestä sekä autopaikkamäärästä. Tontille 49080/16 rakennetaan kaksi kahdeksankerroksista asuinrakennusta ja avoin, lämmittämätön pysäköintilaitos. Pysäköintilaitokseen toteutetaan yhteensä 73 autopaikkaa, joista kolme on LE-autopaikkoja. Tonttia 49080/16 palvelee yhteensä 52 autopaikkaa. Tontille porataan lisäksi 14 maalämpökaivoa. Käytetty rakennusoikeus on rakennusluvan mukaan 5 143 k-m<sup>2</sup>.

### Alueryhmä

Alueryhmä on lausunnossaan 5.4.2022 puoltanut kohteen suunnitelmien hyväksymistä lausunnossa mainitut kommentit huomioiden.

## Energiatehokkuus

Vuokralainen on toimittanut varauspäätöksen edellyttämän energiatehokkuusvaatimuksen (rakennuksen tulee täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi) täyttymisen osoittavat energiatodistukset rakennuksien osalta. Energiatehokkuusluokka on molemmissa rakennuksissa A2018 ja rakennuksien laskennalliset energiatehokkuuden vertailuluvut E-luvut 70 ja 71.

## **Perheasuntovaatimus ja asuntojen keskipinta-ala**

Säännellyssä asuntotuotannossa ei ole perheasunto- tai keskipinta-alavaatimuksia.

## **Pysäköinti**

Asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset tonttia 49080/16 palvelevat velvoiteautopaikat (52 autopaikkaa) sijoitetaan tontille 49080/16 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitokseen sijoitetaan myös tonttia 49080/15 palvelevia autopaikkoja (20 autopaikkaa).

Pysäköintilaitokseen toteutetaan tilat yhteensä 73 autopaikalle (tontti 49080/16 yhteensä 52 ap ja tontti 49080/15 yhteensä 20 ap, yksi ap jää yli johtuen pysäköintilaitoksen mitoituksesta).

## **Maaperä**

Vuokra-alue on ollut aiemmin osa tonttia 49080/12, jolla on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Maaperän haitta-ainetutkimus, Gunillantie 6, Svanströminkuja 1 ja 3, 00870 Helsinki, PH Ympäristötekniikka Oy, 2.4.2019), jossa vuokra-alueen läheisyydessä todettiin pilaantumista.

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole muutoin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimuslomake).

Vuokra-alueen maaperää koskevat asiakirjat on toimitettu vuokralaiselle erikseen.

## **Rasitteet ja yhteisjärjestelyt**

Tonttien (AK) 49080/14, 15 ja 16 välille syntyvistä yhteisjärjestelyistä tullaan laatimaan sopimus. Sopimuksessa sovitaan leikki- ja oleskelualueiden, kävelyreittien, ajo- ja pelastustiereittien, autopaikkojen, jätekeräyspisteiden, lumenkasauspaikkojen ja hulevesiviemäreiden käytöstä, perustusten ja routasuojausten sijoittamisesta sekä vesihuoltoputkien, johtojen ja valaisinten ylläpidosta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontti (AK) 49080/14 on Hekalle vuokrattu (aikaisemmin tontti (AK) 49080/12).

Sopimus (tai sopimukset) tullaan liittämään osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

## 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.

Vuokrasopimuksen 3.2 §:n mukainen vakuuden määrä on 331 000 euroa.

## Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 25.8.2021 (256 §) vahvistaa asemakaavan muutokseen nro 12228 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 49080/15 ja 16 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet siten, että niiden vuosivuokra määrätään valtionkorkotukemana asuntotuotantona toteutettavan asuintilan osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vähintään 30 euroa.

Edellä mainittua kerrosneliömetrihintaa voidaan tarkistaa ajan kulumisen tai muun syyn vuoksi.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten (vuokra-alueella sijaitsevien) asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa sikäli kuin asemakaavamääräykset sallivat po. tilojen rakentamisen kerrosalan lisäksi.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto-, työ- tai niihin verrattavien tilojen, julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Valtionkorkotukeman asuntotuotannon osalta 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 korkohyvitystä (korkotukea).

Vuokra-ajan alkamisesta päätetään erikseen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

Muutoin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

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. 22,36)	perusvuosi vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivu okra e (ind. 22,36)	Ara-alennus huomioiden (20 %)
5 143	30	670,80	6 171,60	137 996,98	110 397,58

$(5\,143\text{ k-m}^2 \times 30\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 22,36 \times 80\% \text{ (ara-alennus)}$

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on alennus huomioiden 110 397,58 euroa.

Todetaan, että vuokraa ei peritä ennen kuin tonttia koskeva maanvuokrasopimus on allekirjoitettavissa.

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 165 600 euroa/vuosi. Markkinavuokra on arvioitu tontille vahvistetun vuokrausperiaatehinnan (30 euroa (ind. 100)) perusteella (markkinahinta on noin + 20/30 % korkeampi kuin säännellylle asuntotuotannolle vahvistettu hinta), eli noin 36 euroa (ind. 100) perusteella.

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman Ara-alennusta on noin 137 996,98 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraavat alennukset:

- Ara-alennus, arvioitu alennus noin 27 600 euroa/vuosi.

**Vuokra-aika**

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.1.2023 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

**Rekisteröinti**

Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0912770-2) on merkitty kaupparekisteriin 28.10.1992.

**Lisäehdot**

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