

Asuinkerrostalotonttien 33092/5 (AK, 2 300 k-m²) ja 33092/6 (AK, 4 700 k-m²) vuokraaminen pitkäaikaisesti ja kortteliin 33092 kohdistuneen aiemman eli tontin 33092/2 vuokrauksen päättäminen (Kaarela, Kannelmäki, AK-tontit 33092/5 ja 33092/6)

Pasuunakuja 1d ja Pasuunakuja 1

HEL 2024-003121

HEL 2024-003122

Hakemus	Mangrove Asumisoikeus Oy ja Kiinteistö Oy M2-Kodit pyytävät lähettämillään hakemuksilla, että kaupunki vuokraisi hakijoille pitkäaikaisesti Kannelmäen asuntotontit 33092/5 ja 33092/6. Kumpaakin tonttia koskeva maanvuokraus pyydetään saattamaan voimaan 1.4.2024 alkaen.
Varauspäättös	Kaupunginhallitus on 17.4.2023 (239 §) varannut asemakaavamuutoksen nro 12612 mukaiset asuinkerrostalotontit 33092/3 ja 33092/4 Kiinteistö Oy M2-Kodeille (Y-tunnus 1839043-0) asuntohankkeiden suunnittelua varten. Varaus on voimassa 31.12.2024 saakka. Tontille 33092/4 tulee toteuttaa valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja. Tontille 33092/3 tulee toteuttaa asumisoikeusasuntoja tai sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.
Tausta	Kiinteistö Oy M2-Kodit toteuttaa kaupunkiuudistusalueen asemakaavamuutoksen mukaiselle asuntotontille 33092/4 valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja, ja yhtiön itselleen valitsema yhteistyökumppani toteuttaa tontille 33092/3 asumisoikeus- tai omistusasuntoja. Varausalueella sijaitsevat huonokuntoiset rakennukset puretaan. Voimassa oleva koko korttelin 33092 sisältävä maanvuokrasopimus nro 10875 päätetään samalla, kun asemakaavamuutoksen mukaiset uudet tontit vuokrataan pitkäaikaisesti. Kiinteistö Oy M2-Kodit on Y-Säätiön kokonaan omistama yhtiö. Y-Säätiö on yleishyödyllinen yhteisö, joka rakennuttaa tai hankkii muuten omistukseensa tai hallintaansa vuokra-asuntoja sekä tarjoaa niitä sosiaalisin perustein ja kohtuullisin kustannuksin julkisesti vuokrattavaksi. Varauksessa on kyse kortteliin 33092 kohdistuvasta purkavasta täydennysrakentamisesta eli ns Lex Heka-tapauksesta. Täydennysrakentamisen perusteella kaupunki maksaa Kiinteistö Oy M2-Kodille rahallisen korvauksen, josta kaupunki tekee eri päätöksen.

Kaupunki on neuvotellut asemakaavan sisällöstä kaavamuutoksen hakijana olleen Kiinteistö Oy M2-Kodin kanssa.

Asemakaava

Tontti 33092/5 (entinen tontti 3) on 17.6.2020 vahvistuneessa ja 30.1.2023 voimaan tullessa asemakaavan muutoksessa nro 12612 merkitty asuntotontiksi (AK), jonka rakennusoikeus on 2 300 kem².

Tontti 33092/6 (entinen tontti 4) on samassa asemakaavamuutoksessa merkitty asuntotontiksi (AK), jonka rakennusoikeus on 4 700 kem².

Asemakaavamuutoksen myötä korttelin 33092 rakennusoikeus kasvaa 2 300 k-m².

Tonttitiedot

Kortteliin 33092 on 28.8.2023 hyväksytty tonttijako nro 14013, jonka mukaan kortteli muodostuu tonteista 5 ja 6.

Tontin 5 pinta-ala on 1 044 m² ja rakennusoikeus 2 300 kem². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.9.2023.

Tontin 6 pinta-ala on 3 456 m² ja rakennusoikeus 4 700 kem². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.9.2023.

Yhteistyökumppani

Kiinteistö Oy M2-Kodit on valinnut hankkeeseen mukaan yhteistyökumppanin tontille 33092/5, jolle rakennetaan valtion pitkällä korkotuella asumisoikeusasuntoja. Yhteistyökumppani on Mangrove Asumisoikeus Oy.

Rakennusoikeuden käyttö

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu on tutkinut edellä mainituille tonteille suunniteltujen rakennushankkeiden suunnitelmat ja asuntotontit –tiimin päällikkö on 5.2.2024 osaltaan hyväksynyt ne.

Suunnitelmat

Tontille 5 laadittujen suunnitelmien mukaan tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus tullaan ylittämään 9 k-m²:llä ja tontin 6 vastaavasti 2 k-m²:llä. Tonttien 5 ja 6 kesken laaditaan yhteisjärjestelysopimus koskien muun muassa autopaikoitusta, kunnallistekniikkaa ja piha-alueiden käyttöä. Pääosin pysäköinti toteutetaan tontille 33092/6 sijoittuvana maantasopysäköintinä, mutta osin myös jo rakennettuun paikoituslaitokseen Kiinteistö Oy M2-Kodit omistamalla tontilla 33192/15.

Tonttien vuokrat peritään toteutettavien rakennusoikeuksien mukaan.

Ei tarvetta lyhytaikaisille vuokrauksille

Kiinteistö Oy M2-Kodit hallitsee voimassa olevan maanvuokrasopimuksensa nro 10875 nojalla kumpaakin uutta tonttia 5 ja 6, mistä syystä se ei tarvitse oman hankkeensa rakennuslupavaihetta varten kaupungilta ns. lyhytaikaista vuokrauspäätöstä. Se on antanut yhteistyökumppanilleen valtakirjan hakea tämän hankkeelle rakennuslupaa, joten tämänkään tontin osalta ei ole tarvetta lyhytaikaiselle vuokraukselle.

Rakennusten energia- tehokkuusvaatimus	Hakijoiden lähettämien energiatehokkuustodistusten mukaan rakennusten energiatehokkuusluokka tulee olemaan A ₂₀₁₈ (E-luku 73 kWh/(m ² vuosi) ja 74 kWh/(m ² vuosi)
Keskipinta-alavaatimus	Perheasuntovaatimus ja sen keskipinta-alavaatimus ei koske vuokra- eikä asumisoikeusasuntoja.
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.
Vanha vuokraus eli vuokraustunnus A1133-27 päätetään	Tonttia 33092/2 koskeva vuokraus päätetään samassa yhteydessä, kun tonttien 33092/5 ja 33092/6 vuokrasopimukset astuvat voimaan. Tontin 33092/6 osalta vuokran suuruus määritetään yhtä suureksi kuin tontin 33092/2 nykyinen vuokra on voimassa olevan sopimuskauden loppuun eli 31.12.2040 asti.
Nykyiset rakennukset puretaan uusien tieltä	Kiinteistö Oy M2-Kotien taustalla oleva Y-Säätiö sekä tämän yhteistyökumppanina oleva Mangrove Asumisoikeusasunnot Oy on ilmoittanut ryhtyvänsä korttelin 33092 rakennuskannan purkuun 1.4.2024 alkaen.
Rekisteröinti	Kiinteistö Oy M2-Kodit (Y-tunnus 1839043-0) on merkitty kaupparekisteriin 7.7.2003. Mangrove Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 3207659-5) on merkitty kaupparekisteriin 11.5.2021
Maaperän puhtaus	Maaperässä ei ole havaittu pilaantumiseen viittaavaa eikä alueen aikaisemman käytön perusteella ole sellaista syytä epäillä.
Vuokrausperiaatteet	Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen tai Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARAn hyväksymään enimmäishintaan. ARA päätti hyväksyä Helsingin kaupungin alueella sijaitseville ARAn tukemille tonteille uudet vyöhykekohtaiset enimmäishinnat 1.1.2024 alkaen, joiden mukaan Kannelmäen tonttien 33092/5 ja 33092/6 vuosivuokra saa perustua asuntojen osalta enimmäishintaan 450 euroa/k-m ² .

Tämän vuoksi edellä mainittujen tonttien vuosivuokra perustuu ARA:n hyväksymään rakennusoikeuden enimmäishintaan 450 euroa/k-m².

Vuokrasopimukseen on sisällytetty ehto, jonka mukaan tontin vuokraushinta on markkinahintaa alhaisempi ja tämä markkinaehtoisen vuokran ja tontin vuokraushinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (SGEI-tuet, komission päätös 2012/21/EU, EUVL L7/2012). Markkinahinnan ja vuokraushinnan välinen erotus tulee maksaa takaisin, mikäli tontille rakennetaan muuta kuin valtion tukemaa sosiaalista asuntotuotantoa. ARA-alennuksen määrittelyä varten tonttien 33092/5 ja 33092/6 rakennusoikeuden arvioitu markkina-arvo on Kannelmäen tontin 33090/1 arviolausunnon ja lähialueella olevista tonteista maksettujen kauppahintojen perusteella 660 euroa/k-m²

Purkavan täydennysrakentamisen eli ns. Lex Heka periaatteiden mukaisesti tontin 33092/6 osalta aikaisemmin vuokratun rakennusoikeuden osalta peritään alkuperäistä maanvuokraa vastaava määrä alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen saakka eli 31.12.2040 asti. Lex Heka periaatteen johdosta vuosivuokrasta peritään 23,12 % 31.12.2040 asti.

Tämän ajankohdan jälkeen tontin 33092/6 vuosivuokrasta peritään 68,18 % siltä ajalta, jona tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta. Alennettua maanvuokraa peritään niin pitkään kuin ARA:n kohteelle asettamat käyttö- ja luovutusrajoitukset (vallintarajoitukset) ovat voimassa. Pitkän korkotuen vuokratalohankkeiden vallintarajoitukset ovat voimassa 40 vuotta ARA:n korkotukilainapäätöksen päivämäärästä lukien.

Asumisoikeuskohteena olevan tontin 33092/5 vuosivuokrasta peritään 68,18 % siltä ajalta, jona tontille toteutettavien asuntojen asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta. Asumisoikeuskohteiden vallintarajoitukset ovat pysyvät, joten tontin vuokra ei asumisoikeuskäytön aikana nouse markkinahinnan tasoiseksi.

Vallintarajoitusten voimassaoloaikana pitkällä korkotuella toteutettavien vuokratalojen ja asumisoikeustalojen vuokrat

noudattavat korkotukilain 604/2001 mukaista omakustannusperiaatetta.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta ja muiden tonttien 5 %.

Maanvuokra

Edellä olevan perusteella maanvuokrat määräytyvät seuraavasti:

k-m ²	€/k-m ² (ind.2322)	alkuvuosivuokra € (ind. 2322)	alennettu alku- vuosivuokra € (ind.2322)	ajalla
2 309	660	60 957,60	41 560,89 – 31,82 %	1.4.2024 alkaen
4 702	660	124 132,80	84 633,74 - 31,82 %	1.1.2041 alkaen
alennus Lex Heka periaatteen mukaisesti		124 132,80	28 700,00 - 76,88 %	1.4.2024 - 31.12.2040

Markkinavuokrat tammikuun 2024 hintatasossa

Tontin 33092/5 markkinavuokra (660,00 euroa/k-m²) on 60 957,60 euroa/vuosi.

Tontin 33092/6 markkinavuokra (660,00 euroa/k-m²) on 124 132,80 euroa/vuosi.

Lisäehdot

Lisäehtojen mukaisesti tonttien 33092/5 ja 33092/6 kesken laadittu yhteisjärjestelysopimus liitetään sopimusosapuolten pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin sopimusehtona noudatettavaksi.

Muilta osin voitaneen noudattaa vuokrauspäätöksistä ilmeneviä ehtoja.