

Liite 2 Muistio / TIA

Asuntotontin (kerrostalo, 9 650 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten (Koskela, tontti 26962/4)

Koskelantie 66b, A1126-477, HEL 2018-006397

Hakemus

Helsingin Asumisoikeus Oy pyytää 20.2.2020 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille pitkäaikaisesti asuinkerrostalotontin 26962/4 asuntotarkoitukseen 1.4.2020 alkaen.

Tontille toteutetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (42 §) varata asuntotontit (AK) 26962/3 - 5 (entiset 26962/1 ja 3) Asuntotuotantotoimistolle valtion tukemien vuokra-asuntojen ja välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

- Tonttien (AK) asuinrakennusoikeudesta noin 1/3 tulee toteuttaa valtion tukeamana vuokra-asuntotuotantona ja noin 2/3 välimuodon asuntotuotantona.
- Mahdollisessa Hitas-tuotannossa noudatetaan Hitas I -ehtoja.
- Lisäksi varauksensaaja on velvollinen noudattamaan yleisiä varausehtoja ja mahdollisessa Hitas-tuotannossa liitteenä 6 olevia hintakontrolloitujen ja Hitas-tontinvarausten lisäehtoja.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 14.12.2016 hyväksymän ja 27.1.2017 lainvoimaiseksi tulleen Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12389 mukaan tontti 26962/4 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.3.2018. Tontin pinta-ala on 3 464 m², rakennusoikeus 9 650 k-m² ja osoite Koskelantie 66b.

Asemakaavassa tonttien 26962/4 ja 5 alueella on kannen alainen tila (pka), jonne saa sijoittaa pysäköinti-, väestönsuoja- ja yhteistiloja yhteen tai kahteen tasoon. Likimääräinen sisäänajo kannen alaisiin pysäköintitiloihin on osoitettu Koskelantieltä tontin 26962/4 eteläpuolelta.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 7.6.2018 (§ 179) vuokrata Helsingin kaupungin 26. kaupunginosan (Koskela) korttelin 26962 tontin 4 (kiinteistötunnus 91-26-962-4, pinta-ala noin 3 464 m², os. Koskelantie, Kunnalliskodintie) Helsingin kaupungin asuntotuotannolle Helsingin Asumisoikeus Oy, Koskelantie -nimisen kohteen lukuun rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.6.2018 - 31.5.2019 päätöksessä mainituin ehdoin (A1126-315).

Tämän jälkeen asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 27.2.2020 erillisellä ilmoituksella myöntää vuokralaiselle oikeuden maanrakennustöiden suorittamiseen vuokra-alueella 1.3.2020 alkaen.

Maaperätiedot

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokra-alueella on sijainnut rakennuksia. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia.

Maaperää koskeva ehto päätöksen liitteessä 1.

Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana on Helsingin kaupungin asuntotuotanto. Tontilla 26962/4 on tarkoitus aloittaa rakentaminen 1.4.2020.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 12.4.2019 (82 §) myöntää tontille 26962/4 rakennusluvan, jonka mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala on 9 644 k-m² (kaavassa 9 650 k-m²).

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 5.10.2018 hyväksyä tontin rakennuslupa-suunnitelmat. Tuolloin hyväksytyjen suunnitelmien mukaan rakennusoikeutta käytettäisiin 9 672 k-m², jolloin kaavan mukainen rakennusoikeus ylitettäisiin 22 k-m². Suunnitelmat ovat tämän jälkeen kuitenkin tarkentuneet, ja rakennusluvan mukaan rakennusoikeutta tullaan käyttämään 9 644 k-m². Maanvuokraa peritään kuitenkin aina vähintään asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden mukaisesti ja näin ollen maanvuokraa peritään 9 650 k-m² mukaan.

Tontille 26962/4 toteutetaan kolme 7-kerroksista asuinkerrostaloa, joissa on yhteensä 128 valtion korkotukemaa asumisoikeusasuntoa, joiden keskipinta-ala on

60,9 m². Pääsuunnittelija on Janne Kentala Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen-Komonen Oy:stä.

Tonttia 26962/4 varten tulee rakentaa yhteensä 72 autopaikkaa. Autopaikat sijoitetaan korttelin 26962 yhteiseen pysäköintihalliin

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) hyväksyy erikseen kohteen suunnitelmat ja hankinta-arvon.

Rakennuslupa

Tontille 26962/4 on myönnetty rakennuslupa 12.4.2019 (82 §) (lupatunnus: 26-0575-19-A, LP-091-2018-02467).

Energiatehokkuus

Toimitettujen energiatodistusten mukaan tontille toteutettavat rakennukset täyttävät varausehtojen mukaisen energiatehokkuusvaatimuksen.

4.6.2018 päivättyjen energiatodistusten mukaan tontille toteutettavan rakennus 3:n E-luku on 79 kWh/m²/vuosi, rakennus 4:n E-luku on 76 kWh/m²/vuosi ja rakennus 5:n E-luku on 77 kWh/m²/vuosi.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Asumisoikeusasuntojen osalta ei noudateta perheasunto- ja keskipinta-alavaatimusta.

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Johdot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia ja käytöstä poistettuja kunnallisteknisiä johtoja ja viemäreitä. Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin kustannuksellaan selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupunkimittauspäivästä.

Johtoja koskeva ehto on päätöksen liitteessä 1.

HSY:n sekavesiviemäri

Vuokralaisen on suunnittelussa ja toteutuksessa huomioitava Koskelantiellä vuokra-alueen vieressä sijaitsevan sekavesiviemärin painumariski ja noudatettava HSY:n edellyttämiä toimenpiteitä putken toiminnan turvaamiseksi.

HSY:n sekavesiviemäriä koskeva ehto päätöksen liitteessä 1.

HSY:n sekavesiviemäriin suojaaminen ja kustannusten korvaaminen

Korttelin 26962 vieressä Koskelantiellä sijaitsee HSY:n sekavesiverkoston 1400 mm:n runkolinja. Alueen geotekniikasta ja runkolinjan suuresta koosta johtuen po. sekavesiviemäriin suojaaminen ja toiminnan varmistaminen aiheuttavat Koskelantien varrella sijaitsevien kortteleiden 26962 ja 26972 tonttien uudisrakennushankkeille erityisen merkittäviä ylimääräisiä kustannuksia.

Kaupunki korvaa tonttien 26962/4 ja 5 vuokralaisille po. sekavesiviemäriin suojaamisesta ja toiminnan varmistamisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset. Korvattavista kustannuksista on sovittava erikseen Kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Ylimääräiset kustannukset korvataan maanvuokrasopimuksen liitteessä 1 esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

Suojaamista ja kustannusten korvaamista koskeva ehto on päätöksen liitteessä 1.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Hakemuksen liitteenä on toimitettu rakennusluvan liitteenä ollut rasitesopimusluonnos, jossa on luetteloitu korttelin 26962 tonttien 2, 3, 4 ja 5 välillä tarvittavat rasitteenluonteiset asiat.

Sopimuksessa tullaan sopimaan muun muassa seuraavista asioista:

-yhteinen autohalli (tontit 26962/3 - 5),

-yhteinen katuliittymä tontin 2 kautta,

-yhteiskäyttöpiha kunnossapitovastuineen sekä nostopaikat ja pelastustiet yhteiskäyttöpihalla (tontit 26962/2 - 5),

-yhteinen palomuuuri (tontit 26962/4 ja 5),

-tontin 2 jalankulkuyhteys Koskelantieltä tontin 5 läpi,

-katualueelta tulevat valaistuksen ja raitiotien vajjerikiinnitykset (tontit 26962/3-5 ja katualue).

Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan vuokra-alueen osalta rasitteenluonteisista asioista tai rasitteista lähialueen tonttien vuokralaisten tai omistajien kanssa sekä yleisten katu- ja puistoalueiden osalta kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö ja valvonta - yksikön kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa mainituista sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista, eikä kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitun sopimuksen/sopimukset maanomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja tarvittaessa muihin luovutusasiakirjoihin.

Tarkemmin rasitteita ja rasitteenluonteisia asioita koskevista ehdoista päätöksen liitteessä 1.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 16.1.2019 (8 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan asuinkerrostalotontin (AK) 26962/4 myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

- valtion korkotukemana asumisoikeustuotantona toteutettavan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi tontille rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.
- 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	e/k-m ² (ind. 1976)	Perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisuokra e (ind. 1976)	Perittävä alkuvuosisuokra Ara-alennus (-20 %) huomioiden
9 650	30	592,80	11 580,00	228 820,80	183 056,64

$(9\ 650\ \text{k-m}^2 \times 30\ \text{e/k-m}^2 \times 4\ \%) \times 19,76$

Tontin sääntelemätön perusvuosivuokra (ind. 100) on 11 580,00 euroa/vuosi.

Tontin arvioitu markkinavuokra on yhteensä noin 320 349 euroa/vuosi. Tontilta perittävä normaali vuosivuokra ilman alennuksia on noin 228 820,80 euroa/vuosi. Markkinavuokra on arvioitu läheiseen kortteliin 26972 sääntelemättömään vapaarahoitteiseen tuotantoon luovutettavan tontin 26972/4 vahvistetun vuokrausperiaatehinnan perusteella (11.9.2019, 247 §), joka on 42 euroa (ind. 100).

Tontin maanvuokraan kohdistuu ns. Ara-alennus (20 %). Ara-alennus on voimassa edellä selostetusti valtion korkotuen maksamisen ajan ja sen arvioitu suuruus on yhteensä noin 45 764,16 euroa/vuosi.

Rakennusluvan mukaan rakennusoikeutta käytetään 9 644 k-m². Vakiintuneen käytännön mukaan maanvuokraa peritään vähintään asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden (9 650 k-m²) mukaan.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.4.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2075 saakka.

Rekisteröinti

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

Lisäehdot

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