

MUISTIO 26.6.2019/AN

Asuntotontin (AK, kerrostalo, 2100 k-m2) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle valtion korkotukemia vuokra-asuntoja varten (Haaga, Lassila tontti 29164/4)

A1129-7283

Kaupinmäenpolku 15

Hakemus

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6) c/o Asuntotuotanto pyytää 24.6.2019 päivätyllä hakemuksellaan, että sille vuokrattaisiin tontti 29164/4 pitkäaikaisesti 1.10.2019 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga, Lassila) korttelin 29164 tontin 4 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle 31.12.2020 saakka valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten muun muassa seuraavin ehdoin:

-Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä.

-Tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella

-Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä. Edellä mainittu energiatehokkuusehto on tontinluovutusehtoihin sisältyvä vähimmäisvaatimus.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle varausalueelle rakennettavia rakennuksia koskevat energiatodistukset tai muun rakennusten energiatehokkuutta osoittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta, eikä lautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

-Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa asuntojen vuokrataso on säännelty. Vuokrat määritellään omakustannusperiaatteen mukaisesti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymään hankinta-arvoon perustuen.

Varauksensaaja on velvollinen vaadittaessa esittämään kohteen huoneenvuokran määräytymisen periaatteet muun ohella asuntopalvelut-yksikön hyväksyttäväksi ennen huoneenvuokraustoiminnan aloittamista.

-Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

-Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan varauksenkohteen (tontin) osalta tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta mm. mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja tai kaupungin niiden perusteella antamia ohjeita.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Haagan Lassilan kortteleita 29164 ja 29165 sekä katualuetta koskeva asemakaavan muutos 12484 on hyväksytty 30.1.2018 ja se on tullut voimaan 23.3.2018.

Tontti 29164/4 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 2100 k-m² ja tontille voi rakentaa 6- kerroksisen asuinkerrostalon.

Asemakaavamuutoksen määräysten mukaan uudisrakennukseen tulee sijoittaa talosauna, jonka yhteydessä on terassi. Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat sauna-, varasto-, huolto- ja vapaa-ajan tilat ja pesutilat sekä tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Parvekkeet tulee lasittaa. Ensimmäisessä kerroksessa jokaiseen asuntoon on liityttävä oleskelupiha tai terassi. Asuntopihat tulee aidata.

Korttelin 29164 sisällä tonttien rajoja ei saa aidata. Hulevesien määrää tulee vähentää tontilla minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku-, oleskelu ja pysäköintialueilla. Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla. Lisäksi tulee huolehtia, ettei mätäjokeen kulkeudu kiintoainesta.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/130 k-m². Autopaikkojen määrää voidaan vähentää 20 %:lla siltä osin, kun tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja. Myös yhteiskäyttöautojärjestelmällä voidaan vähentää tontin autopaikkoja.

Tontin autopaikat saa asemakaavan muutoksen määräyksen mukaan sijoittaa tontin 29165/2 p-alueelle tai autopaikkojen korttelialueelle korttelissa 29166.

Tontti 29164/4 on merkitty kiinteistörekisteriin 27.4.2018. Tontin pinta-ala on 992 m² ja osoite Kaupinmäenpolku 15.

Maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Kiinteistö 91-29-164-1 on ollut vuokrattuna Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 28.11.1975 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella nro 9932. Nyt vuokrattava tontti 29164/4 on muodostunut kiinteistöstä 91-29-164-1. Ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista muutetaan kiinteistön 91-29-164-1 maanvuokrasopimus koskemaan kiinteistöstä 91-29-164-1 muodostettua tonttia 29164/3, jolloin tontista 29164/4 voidaan allekirjoittaa oma pitkäaikainen vuokrasopimus.

Kiinteistön 91-29-164-1 vuokra-aikaa on kiinteistölautakunnan päätöksellä 3.9.2015 (377 §) jatkettu 31.12.2044 saakka. Kiinteistön 91-29-164-1 vanhat vuokrasopimusehdot on ajantasaistettu tässä yhteydessä.

Suunnitelmien hyväksyminen ja käytetty rakennusoikeuden määrä

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 13.3.2019 hyväksyä arkkitehtitoimisto Tiuri & Lommi Oy:n laatimat tontin 29164/4 rakentamista koskevat suunnitelmat, joiden mukaan tontille rakennetaan yksi 6-kerroksinen neliönmuotoinen pistetalo. Tontille rakennettava asuinkerrosala 2099 k-m² ei ylitä tontin sallittua rakennusoikeutta.

Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa 14.5.2019 (182 §).

Rakennuksessa on yhteensä 36 korkotukilainoitettua vuokra-asuntoa keskipinta-alaltaan 47,3 m². Vuokralaisen esittämän rasitteenluonteisen sopimusluonnoksen mukaan autopaikat sijoitetaan tontille 29165/2.

Hankkeen energiatehokkuus

Vuokralaisen toimittaman energiatodistuksen mukaan rakennus täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on 80 kWh/m²/vuosi.

Maaperätiedot

Vuokralainen on hallinnut tonttia pitkäaikaisella vuokrasopimuksella vuodesta 1975 lähtien. Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista, vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Maaperäehdot on sisällytetty vuokrausehtoihin.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 10.4.2019 (asia 6) vahvistaa tontin 29164/4 vuokrausperiaatteet siten, että tontti vuokrataan 31.12.2080 saakka. Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuintiloista.

Asuntotontin 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, pitkä korkotuki).

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

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

Maanvuokra

Uudiskohteissa maanvuokraa peritään asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan, ja mikäli asemakaavan mukainen rakennusoikeus on ylitetty, ylityksen mukaan.

Edellä esitetyn mukaisesti maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/ k-m ² (ind. 100)	e/ k-m ² (ind. 1969)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi vuokra e (ind. 1969)	alkuvuosi vuokra e 80 %
2100	29	571	2436	47 965	38 372

$((2100 \times 29 \times 0,04) \times 19,69) \times 80 \%$

Vuokralaisen suunnitelmat on tutkittu ja vuokralainen on saanut rakennusluvan jo aikaisemmin, kuin vuokra-ajan alkaessa lokakuussa. Suunnitelmien tutkimiseen rakennetuilla vuokra-alueilla liittyy säännönmukaisesti vuokrankorotus. Tämän vuoksi vuokralaiselta peritään maanvuokraa ensimmäiseltä vuodelta takautuvasti 1.6.2019 alkaen.

- Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 54 600 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraava alennus:

- ns. ara-alennus, voimassa sopimuksen voimassaolosta alkaen, arvioitu alennus noin 16 228 euroa/vuosi.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa hakemuksen mukaisesti 1.10.2019 ja vuokraus on voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6) on merkitty kaupparekisteriin 7.1.2011.

Lisäehdot

Maanvuokrasopimukseen otetaan mm. maaperän puhtautta sekä rasitteenluonteisia oikeuksia koskevia ehtoja. Lisäksi noudatetaan kaupungin tavanomaisia asuntoalueen maanvuokrasopimusehtoja sekä valtion korkotukemien kiinteistöyhtiöiden pitkäaikaisen vuokrasopimuksen lisäehtoja.