

MUISTIO/AH

Asuntotontin (AK 3 253 +105 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten (Oulunkylä, Patala, tontti 28142/7)

HEL 2023-013380

Mestarintie 18

Hakemus

Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 5.9.2024 toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle pitkäaikaisesti asuinkerrostalotontin (AK) 28142/7 valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten 16.10.2024 alkaen.

Myöhemmin on sähköpostitse sovittu vuokrauksen alkavan 1.11.2024.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.1.2022 (14 §) varata tontin 28142/5 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2024 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeudesta noin 1/3 tulee toteuttaa valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona ja 2/3 asumisoikeusasuntotuotantona sekä sopimaan tähän liittyvästä tonttijaosta.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

Tontti 28142/5 on sittemmin jaettu tonteiksi 28142/6 ja 7 tonttijaolla nro 13977.

Lyhytaikainen vuokraaminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 14.11.2023 (231 §) vuokrata Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28142 tontin 7 (kiinteistötunnus 91-28-142-7, pinta-ala 2 278 m², os. Mestarintie 18) Helsingin kaupungin asuntotuotannolle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.11.2023 – 15.11.2024. (A1128-1414).

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 8.11.2017 hyväksymän ja 13.12.2018 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan tontti 28142/7 kuuluu asuinkerstorakennusten korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on noin 2 278 m² ja sen osoite on Mestarintie 18. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 100 + 100 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 20.4.2023.

Maaperätiedot Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.

Rakennuslupa ja suunnitelmat

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 8.5.2024 § 95 myöntää tontille 28142/7 rakennusluvan (28-0780-24-A), jonka mukaan tontille rakennetaan viisi-/kuusikerroksinen kerrostalo, jossa on 47 vuokra-asuntoa. Vuokra-asuntotuotannossa ei noudateta perheasuntovaatimusta. Liiketila ja pääosa yhteistiloista ovat maantasossa. Lisäksi tontille rakennetaan kaksi autokatosta.

Piha-alueen toiminnot ovat yhteiskäyttöisiä tontin 28142/6 kanssa.

Rakennusvalvontapäällikön 14.2.2024 myöntämällä poikkeamispäätöksellä on hyväksytty poikkeamiset ja ylitykset kerrosluvusta ja rakennusoikeudesta sekä autopaikkojen sijoituksesta maantason katoksiin maanalaisen järjestelyn sijaan. Asuinrakennusoikeuden kokonaismäärä ylittyy tonteilla 28142/6 ja 7 yhteensä 296 m²:llä. Ylitys on 4,74 % eli alle 5 %. Vähäisempinä poikkeamisina on poikkeamismenettelyn yhteydessä ollut myös rakennusalan ylitys, kattoterassien rakentamatta jättäminen ja parvekkeiden tukeminen maasta. Poikkeamispäätös koskee tontteja 28142/6 ja 7.

Autopaikat

Autopaikkoja rakennetaan tontille 28142/7 yhteensä 22, jotka sijoitetaan poikkeamispäätöksen nojalla osin katoksiin ja osin avopaikkoina maantasolle. Tontille sijoitettavista autopaikoista 17 kpl kuuluu tontin 28142/7 asukkaille ja 5 kpl tontin 28142/6 asukkaille.

Asemakaavan osoittama pysäköintinormi on 1 ap/130 k-m². Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20 %. Jos vähintään 50 autopaikkaa toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaisautopaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen määrästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %. Vähennysten yhteenlaskettu autopaikkojen kokonaismäärä voi olla enintään 25 % laskentaohjeen määrittämästä, mitään vähennyksiä sisältämättömästä kokonaispaikkamäärästä.

Energiatehokkuus

Vuokra-alueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on vähintään 80 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunki erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Hakijan toimittaman energiatodistuksen mukaan rakennuksen energia-
tehokkuusluokka on A2018 (E-luku on rakennusten osalta 66 kWhE/
m²).

Maanalaiset tilat

Vuokralainen on tietoinen, että tontin alueella maan alla sijaitsee Helen Oy:n omistama lämpötunneli. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan lämpötunnelin ja siihen liittyvien johtojen ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella. Tunnelia tai siihen liittyviä johtoja taikka laitteita ei saa vahingoittaa.

Kaupungilla ja Helen Oy:llä on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Liikennemelu

Vuokralainen on tietoinen, että tontin pohjoisen puolen julkisivuja koskevat melumääräykset 31 dB. Julkisivuille sijoittuvien parvekkeiden tulee olla lasitettuja liikennemelun torjumiseksi.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Hanke on toimittanut luonnoksen korttelin 28142 tonttien välisestä yhteisjärjestelysopimuksesta, jossa sovitaan mm. yhteisistä rakenteista, pysäköinnistä sekä yhteiskäyttöalueista.

Lopullinen yhteisjärjestelysopimus tullaan liittämään tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin sopimusehtona noudatettavaksi. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan po. sopimusta.

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.

Tontin 28142/7 vakuus on näin ollen 243 000 euroa.

Maanvuokra

Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien vuokramäärityksessä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset periaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet.

Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARA:n hyväksymään enimmäishintaan.

Tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään Asumisen rahoitusta kehittämiskeskus ARA:n edellyttämä alennus. Alennus on määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteuttavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittelyssä noudatetaan lain (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korotuksesta 604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta. Edellä mainittu

valtion tukemille hankkeille myönnettävä alennus koskee ns. pitkällä korkotuella (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) toteutettavia hankkeita. Alennus voidaan myöntää myös muille valtion tukemille hankkeille, mikäli siihen on lainsäädäntöön tai viranomaisohjeisiin perustuva syy.

Tontin arvioitu markkinahinta on viereisten tonttien arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 1 000 e/k-m². ARA on hyväksynyt tontin rakennusoikeuden yksikköhinnaksi 600 e/k-m².

Asuntotontin asuintilan markkinahintaisesta vuosivuokrasta peritään 60 % siltä ajalta, jona tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta ottaen huomioon, mitä vuokranalennuksen mahdollisesta päättymisestä on mainittu vuokrasopimuksen 20.1 §:n e-kohdassa.

Asuntotontin asuintilan tuottotavoite on 4 % ja liiketilan 5 %.

Asuinrakennusoikeuden arvoitu markkinavuokraushinta on n. 130 120,00 euroa/vuosi ja alennettu vuokra 78 072,00 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2323). Näin ollen subventio euroina per vuosi on n. 52 048,00 euroa eli 40 %.

Liikerakennusoikeuden markkinavuokraushinta on Patolan alueelle syksyllä 2024 laadittujen arviolausuntojen perusteella 500 euroa/k-m². Liiketilan vuokra on 2 625,00 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2323).

Näin ollen kiinteä alkuvuosivuokra (1.1-31.12) on edellä mainitut huojennukset huomioiden 80 697,00 euroa.

Vuokra-aika	Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.11.2024 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vahvistamien yleisten vuokrasperiaatteiden mukaisesti 31.12.2085 saakka.
Rekisteröinti	Helsingin kaupungin asunnot (Y-tunnus 2379058–6) on merkitty kaupparekisteriin 7.1.2011.
Lisäehdot	Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.