

Liite 2, perustelumuistio

Asuntotontin (AK, 3 100 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy:lle rakennusluvan hakemista varten (Kaarela, Kuninkaantammi, tontti 33419/1)

Paletinkierro 12, HEL 2024-015735, A1133-953

Hakemus

Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy (Y-tunnus 2663675-2) pyytää 21.11.2024 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi mainitulle yhtiölle asuntotontin 33419/1 rakennusluvan hakemista varten 1.12.2024 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus varasi 8.2.2021 (114 §) Helsingin kaupungin kaupunginosassa 33. (Kaarela) Kuninkaantammen alueelle sijoittuvan asuntotontin 33419/1 Asoasunnot Uusimaa Oy:lle (Y-tunnus 2663675-2) asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2022 saakka.

Asoasunnot Uusimaa Oy lakkasi 14.9.2023, josta alkaen sen nimi muuttui Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy:ksi.

Tonttipäällikön päätöksellä 13.2.2024 (6 §) tontti varattiin Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy:lle 31.12.2024 asti.

Varauspäätöksen mukaan tontille tulee toteuttaa valtion tukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12401, joka on tullut lainvoimaiseksi 30.8.2017. Kyseessä on Lammenrannan asemakaava-alue.

Kaavan mukaan tontti 33419/14 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 3 100 k-m², pinta-ala 2 633 m² ja osoite Paletinkierro 12.

Tontti on merkitty 4.2.2022 kiinteistörekisteriin.

Suunnitelmat

Hanketta on käsitelty alueryhmän kokouksissa ja hankkeen suunnitelmat ovat saaneet alueryhmän puollon 25.6.2024.

Vuokralainen on hakemuksessaan ilmoittanut, että tontille toteutetaan pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa yhteensä 3 093 k-m². Kaupungin vakiintuneen käytännön mukaan maanvuokra määräytyy joko asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden tai käytettävän rakennusoikeuden mukaan, mikäli se ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Tontin 33419//1 vuokra määräytyy siten 3 100 k-m²:n mukaan.

Tontilla on pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan ohella lisäkerrosalaa noin 625 k-m², josta ei peritä maanvuokraa, koska lisärakennusoikeutta ei toteuteta asuntojen yhteyteen, vaan erilliseen piharakennukseen.

Suunnitelmien mukaan kohteeseen tulee yhteensä 39 kpl asuntoa, joista perheasuntoja on 24 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 62,5 m² ja perheasuntojen keskipinta-ala on 77,5 m².

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa alkuvuodesta 2025.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Perheasuntovaatimus ei koske asumisoikeusasuntoja.

Energiatehokkuus

Varauspäätöksen mukaan tontille rakennettavien rakennusten tulee täyttää vähintään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa/yhtä suuri tason 75 kWh/(m²/vuosi). Varauksensaajan tulee viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittää kaupungille varausalueelle rakennettavia rakennuksia koskevat energiatodistukset.

Varauspäätöksen mukainen energiatehokkuusehto toteutuu 14.11.2024 ja 24.11.2024 päivättyjen energiatodistusten mukaan kummassakin tontille toteutettavassa asuinrakennuksessa.

Autopaikat

Asemakaavan muutoksen nro 12401 autopaikkavelvoite AK-korttelialueella on vähintään 1 ap/120 k-m² ja vieraspysäköinti 1 ap/1000 k-m².

Jos toteutetaan vähintään 50 autopaikkaa keskitetysti nimettöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos toteutetaan yli 200 autopaikkaa keskitetysti nimettöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 15 %.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat ja huolehtimaan autopaikkojen säilymisestä tontin 33419/1 asukkaiden käytössä.

Lammenrannan asemakaava-alueella autopaikoitus on järjestetty keskitetysti siten, että Lammenrannan Pysäköinti Oy toteuttaa tontille 33417/3 alueen asuntotonttien autopaikat. Pysäköintiyhtiön toteuttama pysäköintitalo on valmistunut kesäkuussa 2024. Alueen asuntotonttien edellytetään vuokrasopimukseen kirjattavin ehdoin liittyvän pysäköintiyhtiöön. Vuokralainen solmii pysäköintiyhtiön kanssa autopaikkatonttia koskevan merkintä-, käyttö- ja muu tarvittavat sopimukset sekä lunastaa asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämien autopaikkojensa autopaikkaosakkeet pysäköintiyhtiöltä määräajassa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien.

Maaperä

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

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta vuokrausehdoissa.

Rasitteet ja yhteisjärjestely

Asemakaavassa tontille ei ole merkitty rasitteita.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan autopaikkojen lisäksi hankkeen toteutuksen kannalta mahdollisesti tarvittavista muista olennaisista yhteisjärjestelyistä ja rasitteista alueen muiden toimijoiden kanssa.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien vuokranmäärityksessä 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 ARAn hyväksymään enimmäishintaan.

Tontin arvioitu markkinahinta asuintilan osalta on vyöhykearvion perusteella 750 euroa/k-m². ARAn vahvistama enimmäishinta ARA:n tukemille kerrostalotonteille on Kuninkaantammen alueella 500 euroa/k-m² vuonna 2024.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa. Tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään ARAn edellyttämä alennus. Alennus on määräaikainen, kuitenkin asumisoikeuskohteissa käytännössä pysyvä, koska tontille toteutettavien huoneenvuokran määrittelyssä noudatetaan lain (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta koko vuokra-ajan. Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä alennus koskee ns. pitkällä korkotuella toteutettavia

hankkeita. Alennus voidaan myöntää myös muille valtion tukemille hankkeille, mikäli siihen on lainsäädäntöön tai viranomaisohjeisiin perustuva syy.

Rakennusoikeuden hinta saattaa tontin pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä muuttua, eikä kaupunki ole tällöin velvollinen korvaamaan tai palauttamaan vuokralaiselle lyhytaikaisen vuokrauksen perusteella perittyä vuokraa, vaikka maanvuokran perusteena oleva ARAn hyväksymä rakennusoikeuden yksikköhinta pitkäaikaisessa vuokrauksessa olisi alempi kuin tässä lyhytaikaisessa vuokrauksessa.

Asuntotontin asuintilan tuottotavoite on 4 %.

Kaupungin vahvistamien ohjeiden mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään korvaus, joka vastaa kahden kuukauden vuokraa.

Tontin maanvuokran on siten koko vuokra-ajalta 10 334 euroa.

Mikäli vuokranantaja antaa vuokralaiselle myöhemmin erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeuden myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esimerkiksi maanrakennustöiden aloittamiseen) peritään maanvuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Tällöin tontin vuokra on 5 167 euroa / kuukausi.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 16.12.2024 ja päättyy 15.12.2025.

Lisäehdot

Muutoin ehdot ovat rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.