

MUISTIO/Anni Hautala

16.3.2020

Asuntotontin (AK, 4 800+200 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten (Tapaninkylä, Tapanila, Fallkullan kiila, tontti 39312/4)

Jäkälätie 10

Hakemus

Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0912770-2) pyytää 26.2.2020 saapuneella hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille asuntotontin 39312/4 pitkäaikaisesti 1.5.2020 alkaen.

Myöhemmin on sähköpostitse sovittu, että vuokraus alkaa 1.4.2020.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata tontin 39312/4 Asuntotuotantotoimistolle pääasiassa senioreille suunnattujen asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja vastaa alueen asemakaavassa osoitettujen tonttikohtaisten ja mahdollisten alueellisten pysäköintiratkaisujen suunnittelusta ja toteuttamisesta. Varauksensaaja on tätä varten velvollinen perustamaan mahdollisesti vaadittavat pysäköintiyhtiöt ja huolehtimaan muista mahdollisista toimituksista. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston tonttiosaston mahdollisesti antamia ohjeita ja pyydettyä esittämään pysäköintipaikkojen hallinnoinnin toteuttamista koskevat suunnitelmat tonttiosaston hyväksyttäväksi.
- Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaisesta vuokraamisesta esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

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

- Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.
- Vuokra- ja asumisoikeustuotantoon varattaville tonteille rakennettaviin rakennuksiin voidaan sijoittaa kaupungin tai kaupungin hyväksymän yhteisön ylläpitämiä erityisryhmille suunnattuja asumisyksiköitä tai varata osuus asunnoista erityisryhmien itsenäiseen asumiseen. Yksittäisessä hankkeessa osuus voi tarpeen ja aluekohtaisen harkinnan mukaan olla korkeintaan 20 % tontin rakennusoikeudesta tai suurempikin niin erikseen sovittaessa.

Maankäyttö ja kaupunkirakenteen tonttipäällikkö päätti 6.2.2019 (8 §) jatkaa tontin 39312/4 varausaikaa 31.12.2019 saakka.

Lyhytaikainen vuokraaminen

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 11.3.2019 (58 §) vuokrata lyhytaikaisesti tontin 39312/4 rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.3.2019 – 15.3.2020.

Asemakaava- ja tonttiedot

Kaupunginvaltuuston 7.6.2017 hyväksymän ja 28.7.2017 lainvoimaiseksi tulleen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12380 mukaan tontti 39312/4 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tontin 39312/4 pinta-ala on 2 530 m² ja sen osoite on Jäkälätie 10 tai Sannatorin 2. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 800+200 k-m² (ensimmäinen luku osoittaa asuinkerrosalan enimmäismäärän ja jälkimmäinen luku liiketilojen vähimmäismäärän). Tontille saa sijoittaa kaksi kerrostaloa, joista toinen saa olla kuusi- ja toinen kahdeksankerroksinen.

Asemakaavaan on tontille merkitty maanalainen pysäköintitila (map). Pysäköintitilan saa rakentaa kaavassa merkityn kerrosalan

lisäksi. Tilaan tai sen alapuolelle saa sijoittaa teknisiä tai väestön-suojatiloja sekä asumista palvelevia varastotiloja. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle. Pihakansi on pääosin rakennettava ja istutettava leikki- ja oleskelualueeksi, eikä sille saa osoittaa autopaikkoja.

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 25.8.2018.

Rakennuslupa	Tontille 39312/4 on myönnetty 26.9.2019 (179 §) rakennuslupa (lupatunnus: LP-091-2018-07660). Tontille rakennetaan seitsemän ja yhdeksänkerroksiset asuinkerrostalot, joissa on yhteensä 79 asumisoikeusasuntoa. Rakennusten maantasokerrokseen on sijoitettu yhteistilat, S1-luokan väestönsuoja sekä Sammaltorin puoleiseen lamelliin liiketiloja. Asukkaiden ulkoilu- ja leikkipaikat sijoittuvat rakennusten väliin.
Kerrosalan ylitys	Käytetty kerrosala ylittää vähäisesti asemakaavan salliman kerrosalan 41 k-m ² :llä (0,8 % rakennusoikeudesta). Hakija perustelee poikkeamista sillä, että rakennusten veistoksellinen muoto mahdollistaa vinojen kattojen alle jäävän tilan hyödyntämistä asuintilana. Vinojen kattojen alle sijoittuva pieni kerrosalan ylitys ei vaikuta rakennuksen korkeuteen tai massaan, eikä kaupunkikuvaan, eikä myöskään heikennä ympäristön laatua, mutta rikastuttaa asuntotyyppien monimuotoisuutta. Maanvuokraa peritään käytetyn rakennusoikeuden mukaisesti.
Perheasuntovaatimus	Asumisoikeustuotannossa ei noudateta pinta-alavaatimusta (perheasunto).
Energiatehokkuus	Toimitettujen energiatodistusten mukaan tontille toteutettavat rakennukset täyttävät varausehtojen mukaisen energiatehokkuusvaatimuksen.
Autopaikat	Asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämistä autopaikoista 2 sijoitetaan tontille. Loput 20 autopaikkaa sijoittuvat korttelin 39280 LPA-alueelle suunnitteilla olevaan pysäköintilaitokseen. Ennen pysäköintilaitoksen valmistumista autopaikat sijoitetaan väliaikaisesti tontin 39312/4 eteläpuolella sijaitsevalle LP-alueelle korkeintaan viideksi vuodeksi rakennusten käyttöönotosta. Korttelin sisäpihalle ei rakenneta asemakaavan mukaista maanalaista parkkihallia ja kansipihaa, jolloin pois jäävä istutusalue kompensoidaan maanvaraiselle sisäpihalle tehdyillä istutuksilla.

Maaperä	<p>Vuokra-alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.</p>
Vanhat rakenteet	<p>Vuokra-alueella on asfalttia ja johtoja sekä mahdollisia muita pysäköintialueen rakenteita.</p> <p>Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne kustannuksellaan vuokra-ajan päättyessä.</p>
Melu ja värinä	<p>Vyöhykkeellä, joka ulottuu 70 metrin päähän pääradan lähimmästä raitteesta, tulee rakennukset suunnitella niin, ettei katu- tai raiteliikenteen aiheuttama värinä ylitä tavoitteena pidettävää enimmäisarvoa asuintiloissa.</p> <p>Asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden lentomelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB. Lisäksi äänieristävyysvaatimukset asettavat ehtoja asuntojen ja parvekkeiden sijoitteluille.</p>
Yhteisjärjestely- ja rasiteasiat	<p>Vuokralainen on ilmoittanut tontin pitkäaikaista vuokrausta koskevassa hakemuksessa, ettei kohteeseen tule rasite- tai yhteisjärjestelysopimusta, koska hanke sijaitsee yhdellä tontilla, eikä muita yhtiömuotoja hankekokonaisuudessa ole.</p> <p>Vuokralaisen tulee kuitenkin tarvittaessa sopia kaikista tarvittavista yhteisjärjestely-, rasite- ja rasitteenluonteisista asioista korttelin muiden tonttien sekä tarvittavilta osin myös muiden ympäröivien tonttien ja muiden kiinteistöjen (mukaan lukien kadut ja muut yleiset alueet) kanssa.</p>
Vuokrausperusteet	<p>Kaupunginvaltuusto päätti 27.11.2019 (Asia/5) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan 31.12.2080 saakka muun muassa asuntotontin 39312/4 pitäen vuosivuokran perusteena valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 26 euroa.</p> <p>Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.</p>

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

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

Alennus maanvuokrasta

Asuntotonttien 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).

Maanvuokra

Edellä mainitun perusteella tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

	k-m ²	€/k-m ² (ind.100)	€/k-m ² (ind. 19,69)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra € (ind. 19,69)	alkuvuosi- vuokra alen- nus 80%
Asunto	4 841	26	511,94	5 034,64	99 123,06	79 305,65
Liiketila	200	26	511,94	208	4 095,52	3 276,42

$$(4\ 841 \times 26 \times 4\ %) \times 19,69 \times 80\ %$$

$$(200 \times 26 \times 4\ %) \times 19,69 \times 80\ %$$

Tontin vuokraushinta on markkinahintaa alhaisempi ja tämä markkinaehtoisuuden vuokran ja tontin vuokraushinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta. Markkinahinnan ja vuokraushinnan välinen erotus tulee maksaa takaisin, mikäli tontille rakennetaan muuta kuin valtion tukemaa tuotantoa.

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 580 euroa/k-m².

Tontista perittävä normaali vuosivuokra ilman ns. ara-alennuksia on asuinhuoneistojen osalta n. 99 123,06 euroa/vuosi ja liiketilan osalta n. 4 095,52 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuu ns. ara-alennus alkaen 1.4.2020 Aran myöntämän korkotukilainaa koskevan päätöksen mukaisesti,

arvioitu alennus on asuintilojen osalta n. 19 817,41 euroa/vuosi ja liiketilan osalta n. 819,10 euroa/vuosi.

- Rekisteröinti Helsingin Asumisoikeus Oy (y-tunnus: 0912770-2) on merkitty kaupparekisteriin 28.10.1992.
- Lisäehdot Muutoin ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä, rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.