

MUISTIO/TIA 18.11.2024

Asuntotontin (AK, 5 693 k-m² + 190 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten ja maanvuokrasopimuksen merkitseminen päättymään (Kallio, tontti 11302/9)

HEL 2024-013889

Toinen linja 10

Tausta

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratulle tontille 11302/9 on laadittu lainvoimainen asemakaavan muutos nro 12176, joka mahdollistaa tontin täydennysrakentamisen siten, että olemassa olevan rakennuksen 3-kerroksista pihasiipeä korotetaan kahdella kerroksella ja 6-kerroksisen osan ullakolle rakennetaan asuntoja. Täydennysrakentaminen ja rakennuksen peruskorjaushanke on tarkoitus aloittaa samassa yhteydessä joulukuussa 2024.

Tontin maanvuokrasopimus on tehty ajalle 16.6.1989-31.12.2050. Helsingin kaupungin asuntotuotanto on hakenut vuokralaisen puolesta vuokra-ajalle jatkoa 31.12.2059 saakka, jotta maanvuokrasopimus olisi voimassa tontilla sijaitsevan rakennuksen peruskorjausta varten otettavan perusparannuslainan voimassaoloajan jälkeen vielä 5 vuotta. Koska tontilla ollaan aloittamassa myös täydennysrakentamishanke, on tarkoituksenmukaista päättää vanha vuokrasopimus ennaikaisesti ja tehdä kokonaan uusi maanvuokrasopimus riittävän pitkällä vuokraajalla.

Hakemus

Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 14.10.2024 toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki jatkaisi tontin 11302/9 maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa 31.12.2059 saakka sekä lisäisi sopimukseen lisäehdot, joita Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) nykyään vaatii.

Hakemusta on täydennetty 7.11.2024 lähetetyllä hakemuksella, jolla Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää tontin 11302/9 nykyisen maanvuokrasopimuksen päättämistä ja sitä, että tontti 11302/9 vuokrataisiin uudella pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten 1.12.2024 alkaen.

Lyhytaikainen vuokraaminen

Tonttia ei ole vuokrattu erikseen lyhytaikaisesti. Tonttiin kohdistuu pitkäaikainen maanvuokrasopimus nro 14929, jonka perusteella vuokralainen hallitsee tonttia ja on voinut hakea rakennuslupaa sekä perusparannus- että täydennysrakentamishankkeelle.

Vuokrasopimuksen päättäminen ja uusi maanvuokrasopimus

Tontti 11302/9 on vuokrattu ajaksi 16.6.1988-31.12.2050 Kiinteistö-oy Toinen linja 10:lle. Vuokraoikeus rakennuksineen on 31.12.1992 siirtynyt Kallion Kiinteistöt Oy:lle ja edelleen Vallilan Kiinteistöt Oy:lle 1.2.1999. Vallilan Kiinteistöt Oy on 31.12.2011 sulautunut Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön. Nykyinen vuokrasopimus on tarkoitus merkitä päättymään ennaikaisesti 30.11.2024 ja tontti 11302/9 vuokrata uudella maanvuokrasopimuksella pitkäaikaisesti Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle ajaksi 1.12.2024-31.12.2085.

Uuden vuokrasopimuksen tekeminen on tarkoituksenmukaista ja perusteltua, koska tontille toteutetaan sekä olemassa olevan rakennuksen peruskorjaus että täydennysrakentamista. Osana asian valmistelua asemakaavoituksesta on varmistettu, että estettä tontin vuokraamiselle 31.12.2085 asti ei ole.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunkiympäristölautakunnan 8.2.2022 hyväksymän ja 24.10.2023 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12176 mukaan tontti 11302/9 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa uusi asuinrakentaminen tontin pihasiipeen ja ullakoille sekä edistää rakennuksen esteettömyyden ja asumisviihtyvyyden toteutumista.

Tontin pinta-ala on 1 817 m² ja osoite Toinen linja 10. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 6 300 + li 80 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.7.1988.

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 aiemmin tutkittu. Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.

Rakennuslupa ja suunnitelmat

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalvelujen läntisen lupayksikön viranhaltija on 19.3.2024 (§ 443) päättänyt myöntää tontille 11302/9 rakennusluvan (LP-091-2022-0236), joka mahdollistaa tontilla sijaitsevan asuinrakennuksen peruskorjauksen, ullakon muuttaminen asuinkäyttöön sekä pihasiiven korottamisen kahdella asuinkerroksella ja ullakkokerroksella. Täydennysrakentamisen myötä tontille toteutetaan 16 uutta asuntoa. Asuntojen kokonaismäärä laajennuksen ja muutosten jälkeen on 113. Vuokra-asuntotuotannossa ei noudateta perheasuntovaatimusta.

Asemakaavan mukaan tontin rakennusoikeus on 6 300 k-m² + li 80 k-m². Suunnitelmien mukaan kerrosala on muutosten jälkeen 5 883 k-m²,

josta laajennusta 1 072 k-m² ja peruskorjattavaa 4 811 k-m². Peruskorjattavasta osuudesta noin 190 k-m² on liiketilaa.

Rakennuksen katutasossa on liiketiloja ja muut kerrokset ovat asuntoja. Rakennukseen liittyy kellari sekä pihasiiven ja kansipihan alla sijaitseva autohalli. Hankkeessa rakennuksen pihasiipeä (D-porras) korotetaan kahdella asuinkerroksella (4.-5. kerros) ja lisäksi rakennetaan sauna-osastot ja asukastiloja uuteen ullakkokerrokseen. Katusiiven A, B ja C –portaiden nykyisten irtaimistovarastojen tilalle rakennetaan asemakaavan sallimia ullakkoasuntoja. Irtaimistovarastot siirtyvät kellarikerrokseen nykyisten askarteluhuone-, sauna- sekä osin pihakannen alla arkistotilojen tilalle. Osa saunaosastotiloista kellarissa muutetaan ulkoilu- ja lastenvaunuvarastoiksi. Yksi liikehuoneisto muutetaan asukastilaksi.

Autopaikat

Asemakaavan osoittama pysäköintinormi on asuntojen osalta vähintään 1 ap/150 k-m² ja liike- ja toimistotilojen osalta vähintään 1 ap/250 k-m². Mahdolliset vähennykset autopaikkamääristä lasketaan kaupungin voimassa olevien autopaikkojen laskentaohjeiden mukaisesti.

Tontin pysäköinti on sijoitettu maanalaiseen pysäköintitilaan. Pihakannen tasolle ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Energiaselvitys

Kyse on vanhan rakennuksen peruskorjauksesta ja peruskorjauksen yhteydessä toteutettavasta täydennysrakentamisesta rakennusta korottamalla. 9.11.2022 päivätyn energiaselvityksen mukaan vanhan osan peruskorjauksen jälkeen e-luku on 88 kWhE/ (m²/vuosi) ja uudisrakennusosan e-luku puolestaan on 75 kWhE/ (m²/vuosi).

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Tontin 11302/9 osalta kiinteistörekisteriin on rekisteröity seuraavat rasitteet:

Toimitus-/päätöspäivä 23.10.1989

- Käytävärasite (oikeutetut: 91-11-302-7, rasitetut: 91-11-302-9)
- Seinäaukkorasite (oikeutetut: 91-11-302-7, rasitetut: 91-11-302-9)
- Seinäaukkorasite (oikeutetut: 91-11-302-7, rasitetut: 91-11-302-8, 91-11-302-9)
- Kattorasite (oikeutetut: 91-11-302-7, rasitetut: 91-11-302-9)
- Seinäaukkorasite (oikeutetut: 91-11-302-9, rasitetut: 91-11-302-10)

Toimitus-/päätöspäivä 7.2.1990

-Johtorasite (viemärijohto) (oikeutetut: 91-11-302-9, rasitetut: 91-11-302-7, 91-11-302-10)

Rekisteröintipäivä 8.11.2011

- Sietorasite (oikeutetut: 91-11-302-9, rasitetut: 91-11-302-10)

Vuokralainen on tietoinen kiinteistörekisteriin rekisteröidyistä rasitteista ja on velvollinen noudattamaan, mitä niistä on sovittu.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen noudattamaan rasitteenluonteisten ehtojen osalta seuraavaa (maanvuokrasopimukseen nro 14929 lisätyt ehdot, jotka siirretään uuteen maanvuokrasopimukseen):

- Kiinteistölautakunnan 24.10.1989 (2213 §) päätöksen mukaisesti tontin 11302/9 maanvuokrasopimukseen on lisätty seuraava ehto: Korttelin nro 11302 tontin nro 9 viemäri tarpeellisine laitteineen saadaan johtaa saman korttelin tonttien nro 7 ja nro 10 kautta.
- Kiinteistölautakunnan 21.12.1999 (972 §) päätöksen mukaisesti tontin 11302/9 maanvuokrasopimukseen lisätään seuraava ehto: Vuokramiehellä on oikeus rakentaa tontilla olevan rakennuksen lounaispäätyyn lämpörappaus siten, että se ulottuu noin 10 cm kaupungin omistaman naapuritontin 11302/7 puolelle. Tähän oikeuteen kuuluu vastuu rappauspinnan kunnossa- ja puhtaanapidosta. Mikäli tontille 11302/7 rakennetaan lämpörapatun seinäosan kohdalle rakennus, tontin 11302/9 vuokramies on velvollinen vaadittaessa kustannuksellaan poistamaan tai muuttamaan rappausta. Rakennustyön aikaisista järjestelyistä tontilla nro 11302/7 vuokramies ja kaupungin koulutus- ja kehittämiskeskus sopivat erikseen keskenään.
- Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön 30.9.2011 (10058 §) päätöksen mukaisesti lisätään tontin 11302 vuokrasopimukseen seuraavat ehdot:

1

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan tonttien 11302/8 ja 9 välillä 15.8.2011 allekirjoitetun liitteenä 2 olevan rakennusrasitetta (lämpörappaus, sietorasite) koskevan rasitesopimuksen ehtoja.

2

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan tonttien 11302/ 9 ja 10 välillä 15.8.2011 allekirjoitetun liitteenä 3 olevan rakennusrasitetta (lämpörappaus, sietorasite) koskevan rasitesopimuksen ehtoja.

Vuokranantaja ei vastaa mistään tästä sopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista eikä kustannuksista.

Edellä mainitut rasitteita koskevat ehdot on kirjattu maanvuokrasopimukseen.

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 11302/9 vakuus on näin ollen 343 000 euroa.

Maanvuokra

Vanhan rakennusoikeuden hinnoittelu

Vanhan rakennusoikeuden osalta peritään entisen suuruista maanvuokraa aikaisemman maanvuokrasopimuksen päättymiseen saakka (31.12.2050). 1.1.2051 alkaen kaupungilla on oikeus määrittellä maanvuokran suuruus tuolloin voimassa olevien periaatteiden mukaisesti. Vuokran määrittelyssä otetaan kuitenkin huomioon Aran määrittelemä enimmäishinta.

Uudisrakennusoikeuden hinnoittelu

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 korotuksesta 604/2001) toteutettavia hankkeita. Alennus voidaan myöntää myös muille valtion tukemille hankkeille, mikäli siihen on lainsäädäntöön tai viranomaisohjeisiin perustuva syy.

Tontin arvioitu markkinahinta on yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 1 650 e/k-m². ARA on hyväksynyt tontin rakennusoikeuden yksikköhinnaksi 700 e/k-m².

Asuntotontin asuintilan markkinahintaisesta vuosivuokrasta peritään 42,42 % siltä ajalta, jona tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korotuksesta 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 %.

Asuinrakennusoikeuden (uudisrakennusoikeus) arvoitu markkinavuokraushinta on n. 70 752,00 euroa/vuosi ja alennettu vuokra 30 013,00 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2330). Näin ollen subventio euroina per vuosi on n. 40 739,00 euroa eli 57,58 %.

Näin ollen kiinteä alkuvuosivuokra (1.1-31.12) uudisrakennusoikeuden osalta on edellä mainitut huojennukset huomioiden 30 013,00.

Vuokra-aika	Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.12.2024 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vahvistamien yleisten vuokrausperiaatteiden 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. Lisäksi maanvuokrasopimukseen on otettu vanhassa maanvuokrasopimuksessa olleet rasitteita ja rasitteenluonteisia asioita koskevat ehdot.