

## Muistio/EL

### **Asuntotontin (AK-1, 3 245, k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle rakennusluvan hakemista varten (Vartiokylä, tontti 45168/1)**

Myllymatkantie, HEL 2020-010859, A2145-11

## Hakemus

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö pyytää 30.9.2020 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi mainitulle säätiölle asuntotontin 45168/1 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten 1.10.2020 alkaen. Myöhemmin on sovittu vuokrauksen alkavan 1.10.2021.

## Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 09.12.2019 (847 § )varata tontin 45168/1 valtion tukemien (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (0116514-9) 31.12.2021 saakka.

## Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 23.10.2019 hyväksymän ja 30.12.2019 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen 12505 mukaan tontti 45168/1 kuuluu AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialueeseen, joka on ensisijaisesti tarkoitettu opiskelija- tai senioriasumiseen. Tontin rakennusoikeus on 2 580 k-m.

Tontin pinta-ala on 1 484 m<sup>2</sup> ja osoite on Myllymatkantie. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 24.4.2020.

## Energiatehokkuus

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessatulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi), ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokrausta esittämään Kaupungille tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan Kaupungin (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –pavelun) hyväksymän selvityksen.

## Autopaikat

Asemakaavan mukaisia velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap/400 k-m<sup>2</sup>. Autopaikat on mahdollista sijoittaa myös viereiselle tontille. Jos kerrostaloyhtiö liittyy yhteiskäyttöauto-järjestelmään, ja yhteiskäyttöautoille osoitetaan vähintään 5% autopaikkojen vähimmäismäärästä, voidaan autopaikkojen kokonaismäärää pienentää 30%.

Autojen vieraspaikkoja ei tarvitse rakentaa tonteille, mikäli alueen kaduilta ja muilta yleisiltä alueilta on osoitettavissa riittävä määrä paikkoja.

Suunnitelmien mukaan tontille sijoitetaan 7 autopaikkaa, joista yksi on LE-paikka. Asemakaavamääräyksen edellyttämät 3 vierasautopaikkaa on suunnitelmasta jätetty pois. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että tontilla ei ole tilaa asemakaavassa määrätylle 10:lle autopaikalle. Tämän lisäksi tontilla on pyritty säilyttämään mahdollisimman paljon luonnonkalliota. Kaavoitus on kannanotossaan puoltanut ratkaisua.

## 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 päätöksen liitteessä 1

(vuokrausehdot).

## Suunnitelmat

Tontin suunnittelu on käynnissä ja rakentamisen on tarkoitus alkaa syksyllä 2021. Asuntojen tulee olla valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) opiskelija-asuntoja.

Suunnitelmien mukaan tontin asemakaavanmukainen kerrosala (2580 m<sup>2</sup>) ylittyy 665 m<sup>2</sup>.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on 15.4.2021 hyväksynyt vuokra-aluetta koskevat suunnitelmat.

## Rasitteet

Vuokraushetkellä on tiedossa, että vuokra-alueen rakentaminen ja käyttö tulee edellyttämään korttelin muiden tonttien kanssa tehtävää rasitteenluonteisia ehtoja/yhteisjärjestelyjä koskevaa sopimusta. Vuokralainen ilmoittaa tulevansa

tekemään rasitesopimuksen tontin 45168/4 pohjoispuolen käytöstä tontin 45168/1 pelastustienä.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa mahdollisista rasitteenluonteisista asioista pitkäaikaista vuokrausta koskevan hakemuksen yhteydessä. Lisäksi vuokrasopimukseen sisällytetään aina yleinen rasite-ehto, jonka mukaan vuokralainen on osaltaan velvollinen sopimaan vuokra-alueen ja sitä ympäröivien kiinteistöjen (ml. kadut ja muut yleiset alueet) tai niille sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

### Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto ei ole vielä vahvistanut tontin 45168/1 vuokrausperiaatteita. Tontille tullaan esittämään vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotontin (AK-1) 45168/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana opiskelija-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 31 (nykyarvo 8/2021, ind. 2020 on noin 626) euroa.
- Valtion tukeman asuntotuotannon osalta tonttien 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 mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti.

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 2020)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisvuokra e (ind. 2020)	Vuokra aralennuksen jälkeen 80%
3 245	31	626,20	4 023,80	81 280,76	65 024,61

$(3\,245\text{ k-m}^2 \times 31\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 20,20 \times 80\%$

Maanvuokra vuokra-ajalta (lyhytaikainen)

Vakiintuneen käytännön mukaan tontin maanvuokra peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta.

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 10 837,43 euroa

Mikäli vuokralaiselle annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella tai tällä sopimuksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esimerkiksi maanrakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Tällöin tontin vuokra on 5 418,72 euroa / kuukausi

### **Lisäehdot**

Muilta osin ehdot ovat vakiooluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.