



Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit

Muistio

Asuntotontin (AK, 10 150 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten (Vartiokylä, tontti 45048/12)

Kauppakartanonkatu 16a, A1145-945, HEL 2020-007265

Hakemus Helsingin kaupungin Asuntotuotanto pyytää 19.5.2020 lähettämällään hakemuksella Helsingin kaupungin asunnot Oy:n puolesta, että kaupunki vuokraisi Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) asuntotontin (AK) 45048/12 valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten 1.8.2020 alkaen.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata tontin 45048/10 (nykyisin tontit 45048/11 ja 12) Helsingin kaupungin Asuntotuotannolle 50 % valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten ja 50 % asumisoikeusasuntoja varten 31.12.2020 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa noin puolet valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja noin puolet asumisoikeustuotantona.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä sekä alueella olevien rakennusten purkamista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

Osio B sisältää mm. seuraavat ehdot:

- Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa asuntojen vuokrataso on säännelty. Vuokrat määritellään omakustannusperiaatteen mukaisesti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymään hankinta-arvoon perustuen. Varauksensaaja on velvollinen vaadittaessa esittämään kohteen huoneenvuokran määräytymisen periaatteet muun ohella asuntopalvelutyksikön hyväksyttäväksi ennen huoneenvuokraustoiminnan aloittamista.
- Vuokra- ja omistusasuntotuotantoon varattaville tontille 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 tai tonttien rakennusoikeudesta tai suurempikin niin erikseen sovittaessa.

Lyhytaikainen vuokraus

Tonttia ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten.

Asuntotonttittimin päällikkö on 14.5.2020 antanut suostumuksen purku- ja maanrakennustöiden suorittamiseen vuokra-alueella 8.5.2020 alkaen.

Lisäksi vs. asuntotonttitiimin päällikkö on 4.8.2020 antanut suostumuksen uudisrakennushankkeiden paalutustöihin 4.8.2020 alkaen.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 29.11.2017 hyväksymän ja 30.1.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12443 mukaan tontti 45048/12 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Kaupungingeodeetti on 1.4.2019 vahvistanut kaavatonttia 45048/10 koskevan tonttijaon nro 11301. Tonttijaossa tontin 45048/11 pinta-alaksi osoitettiin 5 975 m² ja rakennusoikeudeksi 10 150 k-m². Tontin 45048/12 pinta-ala puolestaan on 5 348 m² ja rakennusoikeus 10 150 k-m².

Tontin 45048/12 osoite on Kauppakartanonkatu 16a ja tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 19.6.2019.

Asemakaavan muutoksen mukaan kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta vähintään 400 k-m² on varattava liike-, ravintola-, toimisto- tai palvelutiloiksi.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Rakennusluvan (ympäristö- ja lupajaoston päätös 14.6.2019, 140 §) toteutettava rakennusoikeus on yht. 10 142 k-m², josta asuinkerrosalaa 9 730 k-m² ja liiketilaa 412 k-m².

Rakennusluvan mukaan tontille rakennetaan kuusikerroksinen asuinkerrostalo sekä kansipiha ja sen alle sijoittuva autohalli, joka ulottuu myös korttelin toiselle tontille 45048/11. Asuntoja on 144 kpl ja ne ovat vuokra-asuntotuotantoa.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on 26.6.2020 hyväksynyt vuokra-aluetta koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan asemakaavan ja tonttijaon mukainen kerrosala (10 150 k-m²) ei ylity. Maanvuokraa peritään 10 150 k-m²:n perusteella.

Energiatehokkuus

Vuokralainen on toimittanut pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen. Energiatehokkuustodistuksen (päiväty 26.4.2019) mukaan rakennus kuuluu

energiatohokkuusluokkaan B₂₀₁₈ (E-luvun ollessa 77 kWh/m²/vuosi). Näin ollen varausehdoissa ollut energiatohokkuusvaatimus (B2018, E-luvun alitettava taso 80 kWh/m²/vuosi) täyttyy.

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Perheasuntovaatimus ei koske vuokra-asuntoja.

Autopaikat

Hankkeen rakennusluvan edellyttämistä velvoiteautopaikoista (yhteensä 59 kpl) sijoitetaan tonteille 45048/11 ja 12 toteutettavaan yhteiseen autohalliin 42 kpl ja 17 kpl vierustan autopaikkatontin (LPA) 45048/8 määräalalle. Autopaikkatontin 45048/8 määräala tullaan vuokraamaan erillisellä sopimuksella määräosin tonttien 45048/11 ja 12 vuokralaisille.

Maaperä

Vuokra-alue on ollut aiemmin vuokrattuna 1.8.1977-31.7.2020 (sopimusnumero 10857).

Vuokra-alueen maaperässä on todettu jätejakeita ja alueelta on otettu vuonna 2020 näytteitä maaperän mahdollisen pilaantumisen selvittämiseksi. Näytteissä ei todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. 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.

Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Aiempi käyttö

Vuokra-alueella on sijainnut rakennuksia, jotka on jo purettu.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-aluetta koskee 7.5.2020 allekirjoitettu sopimus rasitteenluonteisista oikeuksista. Tämä sopimus liitetään osaksi myös nyt valmisteltavaa tontin 45048/12 vuokrausta.

Vuokra-alueella sijaitsevat asemakaavan muutoksen nro 12443 osoittamat yleiselle jalankululle varatut alueen osat. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen alueiden käytön kaavan mukaiseen tarkoitukseen eli yleiseen jalankulkuun. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan mainitut alueen osat sekä

huolehtimaan niiden kunnossapidosta (talvikunnossapito mukaan lukien), peruskorjauksesta ja uudistamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista.

Lisäksi vuokralaisella on oikeus sijoittaa pelastuspaikkoja ja pelastusautoon ajoreittejä Ystävyydenpuistoon sekä johtoja yleiselle alueelle. Sopimukset mainittujen rakenteiden ja johtojen sijoittamisesta on otettu maanvuokrasopimuksen liitteiksi.

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 niillä sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 11.12.2019 (370 §) vahvistaa mm. tontille 45048/12 seuraavat vuokrausperiaatteet:

- Asuinkerrostalotonttien (AK) 45048/11 ja 12 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 29 (572 euroa / ind. 1973) euroa.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Asuntotonteille toteutettavien liike-, ravintola-, toimisto-, palvelu- tai muiden vastaavien tilojen osalta perittävä vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 18 (355 euroa / ind.1973) euroa.
- 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 korkohyvistä (korkotukea).

Aran pitkän korkotuen kohteissa kaupungin hinnoittelu perustuu Aran ilmoittamiin enimmäishintoihin. Edellä mainittujen vuokrausperiaatteiden hakemisen jälkeen on ilmennyt, että vuokrausperiaatteissa olisi tullut vahvistaa tonteille hinnaksi 34 euroa/k-m² (ind. 100). Koska kaupunginvaltuuston vahvistamat hinnat ovat vähimmäishintoja, voidaan vuokrauksessa soveltaa hintaa 34 euroa/k-m².

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

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti.

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1976)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind. 1976)	Perittävä vuokra Ara-alennus (- 20%) huomioiden
9 738	34	671,84	13 243,68	261 695,12	209 356,09
412	18	355,68	296,64	5 861,61	-

$(9\,738\text{ k-m}^2 \times 34\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,76 \times 80\%$

$(412\text{ k-m}^2 \times 18\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,76$

Arvioitu markkinavuokraushinta on asuinrakennusoikeuden osalta noin 34 e/k-m² (ind. 100) eli noin 671 e/k-m² (ind. 1976). Tontin asuinrakennusoikeuden arvioitu markkinavuokra on siis noin 261 695 euroa/vuosi.

Tontin asuinrakennusoikeuden maanvuokraan kohdistuu ns. Ara-alennus (20 %). Ara-alennus on voimassa valtion korkotuen maksamisen ajan ja sen arvioitu suuruus on yhteensä n. 52 340 euroa/vuosi.

Rakennusluvan mukaan rakennusoikeutta käytetään yht. 10 142 k-m², josta asuinkerrosalaa on 9 730 k-m² ja liiketilaa 412 k-m². Koska asuinkerrosalaa toteutetaan 8 k-m² vähemmän kuin asemakaava mahdollistaisi, peritään vuokraa kaavaan merkityn rakennusoikeuden perusteella eli asuinrakennusoikeuden osalta maanvuokran laskemisessa käytetään 9 738 k-m²:ä toteutettavan 9 730 k-m²:n sijaan.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.8.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6) on merkitty kaupparekisteriin 07.01.2011.

Lisäehdot



Muutoin ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä, rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.