

## Muistio

### Asuntotontin (AK, 6 200 + 200 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten (Tapaninkylä, Tapanila, tontti 39283/1)

Smoltinkaari 1, A1139-620, HEL 2023-000275

**Hakemus** Helsingin kaupungin asuntotuotantopalvelut (Att) pyytää 12.2.2024 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi pitkäaikaisesti Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) asuntotontin 39283/1 valtion tukemia vuokra-asuntoja varten 16.3.2024 alkaen.

**Varauspäätös** Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata tontin Helsingin kaupungin asuntotuotannolle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka mm. 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 toimista. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston tonttiosaston mahdollisesti antamia ohjeita ja pyydettyä esittämään pysäköintipaikkojen hallinnoinnin toteuttamista koskevat suunnitelmat tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Asuntotonttitiimin päällikkö on päätöksellään 25.5.2021 (85 §) muuttanut tontin hallinta- ja rahoitusmuodon hintakontrolloidusta omistusasuntotuotannosta valtion tukemaan (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantoon.

Tonttipäällikkö jatkoi 6.2.2019 (8 §) varausta 31.12.2019 saakka, 13.12.2019 (95 §) 31.12.2020 saakka, 3.2.2021 (5 §) 31.12.2021 saakka, 27.1.2022 (9 §) 31.12.2022 saakka ja 23.1.2023 (4 §) 31.12.2023 saakka.

## Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 13.2.2023 (54 §) vuokrata tontin 39283/1 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.1.2023-15.1.2024. (A1139-578)

## Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 7.6.2017 hyväksymän ja 28.7.2017 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12380 mukaan tontti 39283/1 kuuluu

asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 6 200 k-m<sup>2</sup> (asuntokerrosalan enimmäismäärä) + 200 k-m<sup>2</sup> (liiketilojen vähimmäismäärä).

Tontin pinta-ala on 3 547 m<sup>2</sup> ja osoite on Smoltinkaari 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 27.11.2021.

### **Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat**

Tontille rakennetaan viisikerroksinen asuinkerrostalo ja yksikerroksinen piharakennus. Asuinkerrostalon pohjakerroksessa on 3 liiketilaa. Asuntoja rakennetaan yhteensä 97 kpl ja liiketiloja 3 kpl, ja asuntojen keskipinta-ala on 55 m<sup>2</sup>. Piharakennukseen sijoittuu polkupyörävarasto ja muuntamo.

Asuntotontit-tiimin päällikkö hyväksyi 2.11.2023 piirustusten tutkimisen, jonka mukaan asuinkerrosalaa on 6 584 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa 207 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 6 791 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan sallima 6 200 k-m<sup>2</sup>:n asuinrakennusoikeus ylittyy 384 k-m<sup>2</sup> ja liiketilan 200 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeus ylittyy 7 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusluvan (7.12.2023, § 42, 39-2636-23-A) mukaan tontille toteutetaan asuinkerrosalaa (sis. liiketilat) yhteensä 6 791 k-m<sup>2</sup>. Rakennusluvalla on poikettu vähäisesti asemakaavasta seuraavasti muun muassa käytetyn kerrosalan ja rakennusrajojen osalta.

Tontilta peritään vuokraa toteutettavan asuintilan 6 584 k-m<sup>2</sup>:n ja liiketilan 207 k-m<sup>2</sup>:n eli yhteensä 6 791 k-m<sup>2</sup>:n mukaan.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) hyväksyy kohteen suunnitelmat ja hankinta-arvon.

Rakentamisen arvioitu alkamisajankohta on maaliskuu 2024.

Maalämpökaivojen rakentamiselle on erillinen lupa (LP-091-2022-11277).

### **Energiatehokkuus**

Kaupunginhallituksen varauspäätöksen 28.11.2016 (1081 §) mukaan rakennuksen tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi.

Vuokralainen on toimittanut pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen. Energiatodistuksen 24.1.2023 mukaan rakennusten energiatehokkuusluokka on A<sub>2018</sub> (E-luku on 71 kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi).

### **Perheasuntovaatimus**

Perheasuntovaatimus ei koske valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja.

## **Autopaikat**

Asemakaavan muutoksen nro 12380 mukaan AK-kortteleissa autopaikkoja tulee toteuttaa 1 ap/140 k-m<sup>2</sup>. Rakennettaessa ARA-rahoitettuja vuokra-asuntoja, autopaikkoja voidaan vähentää 20 %. Liiketiloiille ei AK-korttelialueella tarvitse rakentaa autopaikkoja. Jos toteutetaan vähintään 50 autopaikkaa keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaisautopaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos toteutetaan vähintään 200 autopaikkaa keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaisautopaikkamäärästä vähentää 15 %.

Hankkeen rakennusluvan mukaan velvoiteautopaikkoja on 35. Tontin 39283/1 asemakaavan ja rakennusluvan mukaisista velvoiteautopaikoista 33 autopaikkaa sijoitetaan LPA-tontilla 39282/1 sijaitsevaan alueellisen pysäköintiyhtiön (Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy) pysäköintilaitokseen.

Vuokralainen on velvollinen ryhtymään alueellisen pysäköintiyhtiön osakkeenomistajaksi. Vuokralainen on velvollinen tekemään mainitun pysäköintiyhtiön kanssa tontin osalta merkintä- ja käyttösopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen, merkitsemään/ostamaan pysäköintiyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat pysäköintiyhtiölle

Vuokra-alueelle (tontti 39283/1) sijoitetaan kaksi LE-paikkaa.

## **Maaperä**

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Fallkullan alueella on esirakentamisen yhteydessä poistetuissa pintamaissa todettu kynnyсарvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on antanut 18.12.2019 alueen maaperän kunnostustarpeesta lausunnon ID 19-02122.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

## **Rasitteet ja yhteisjärjestelyt**

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunkiympäristön alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikön kanssa tekemäänsä sijoitussopimusta SL2301016 ja mahdollisesti mainittuun sopimukseen myöhemmin tehtäviä muutoksia ja tarkennuksia. Sijoitussopimus koskee salaojien ja niiden tarkastuskaivojen sijoittamista Smoltinkaaren ja Smoltinkulun katualueille. Kyseinen sopimus on vuokrasopimuksen liitteenä.

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 2.2.2022 (22 §) hyväksyä asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien yleiset vuokrausperiaatteet. 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 on AK-tonttien hintavyöhykearvion perusteella asuintilojen osalta 630 euroa/k-m<sup>2</sup> ja lähialueita koskevan liiketilavyöhykekartan perusteella liiketilojen osalta 300 euroa/k-m<sup>2</sup>. ARA on vahvistanut enimmäishinnaksi alueelle 500 e/k-m<sup>2</sup> vuodelle 2024.

Jos kunta vuokraa tontin valtion tukemaa sosiaalista asuntotuotantoa varten, tämä vuokraaminen voi tapahtua markkinahintaa alemmalla hinnalla ja hinnan erotus katsotaan kaupungin maksamaksi valtiontueksi (SGEI-tuki). Tällöin vuokrasopimukseen on otettava kuntalain 130 §:ää koskevan hallituksen esityksen (HE 26872014 VP) edellyttämä viittaus komission SGEI-tukea koskevaan päätökseen.

Vuokrasopimukseen on sisällytetty ehto, jonka mukaan tontin vuokraushinta on markkinahintaa alhaisempi ja tämä markkinaehtoisuuden vuokran ja tontin vuokraushinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (SGEI-tuet, komission päätös 2012/21/EU, EUVL L7/2012). Markkinahinnan ja vuokraushinnan välinen erotus tulee maksaa takaisin, mikäli tontille rakennetaan muuta kuin valtion tukemaa sosiaalista asuntotuotantoa.

Tontin 39283/1 asuintilojen vuosivuokra on ARAn vahvistama enimmäishinta 500 euroa/k-m<sup>2</sup> ja liiketilojen vuosivuokra 300 euroa/k-m<sup>2</sup> (markkina-arvo) kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella.

Asuntotonttien maanvuokraa määriteltäessä tuottotavoite on 4 prosenttia ilman tasotarkastusta ja liiketilojen osalta 5 prosenttia.

Asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei kuitenkaan peritä maanvuokraa, mikäli asemakaava sallii näiden tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Kaupunginvaltuusto vahvisti 27.11.2019 (342 §) mm. tontille 39283/1 vuokrausperiaatteet. Kaupunginhallitus päätti 2.5.2022 (339 §) asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien yleisten periaatteiden voimaantulosta ja siirtymäajoista (kaupunginvaltuuston 2.2.2022 § 22 tekemän päätöksen täytäntöönpano). Päätöksen mukaan aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet ovat voimassa enintään kolme vuotta päätöksentekohetkestä lukien. Tästä syystä vuokrauksessa noudatetaan edellä kuvattuja yleisiä vuokrausperiaatteita vuonna 2019 vahvistettujen tonttikohtaisten vuokrausperiaatteiden sijaan.

## Maanvuokra

Kaupunginvaltuuston hyväksymien yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

	k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 2322) markkinahinta	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 2322) ARAn enimmäishinta	Alkuvuosivuokra	Alkuvuosivuokra ARA-alennuksella
Asuintilat	6 584	630	500	165 916,80	131 688,16
Liiketilat	207	300	-	3 105,00	3 105,00 (ei alennusta)
Yhteensä	6 791			169 021,80	134 793,16

Asuintilat:  $6\,584 \text{ k-m}^2 \times 630 \text{ e/k-m}^2 \times 4 \% \times 79,37 \%$

Liiketilat:  $207 \text{ k-m}^2 \times 300 \text{ e/k-m}^2 \times 5 \%$

Tontin arvoitu asuintilan markkinavuokra (630 euroa/k-m<sup>2</sup>) on 165 916,80 euroa/vuosi ja liiketilöiden markkinavuokra (300 euroa/k-m<sup>2</sup>) on 3 105,00 euroa/vuosi eli yhteensä 169 021,80 euroa/vuosi.

Tontin perittävä vuosivuokra on asuintilojen osalta noin 131 688,16 euroa (ARA-alennus 20,63 %) ja liiketilöiden osalta 3 105,00 euroa eli yhteensä 134 793,16 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuu ARA-alennus 20,63 % siltä ajalta, jona tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta, jolloin arvioitu alennus on yhteensä noin 34 228,64 euroa/vuosi.

## Vakuuden määrä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §), että asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on

alkuvuosisuokran kolminkertainen määrä pyöristäen ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon 1.7.2022 alkaen.

Tontin 39283/1 vakuus on näin ollen 405 000 euroa (3 x 134 793,16 euroa + pyöristys).

### **Rekisteröinti**

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6) on merkitty kaupparekisteriin 7.1.2011.

### **Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa 16.3.2024 ja päättyy 31.12.2085.

### **Lisäehdot**

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