

Muistio/AH

Asuntotontin (AK, 5 400 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten (Tapaninkylä, Fallkullan kiila, tontti 39281/2)

Smoltinkuja 3

Hakemus Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0912770-2) pyytää 13.9.2021 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille asuntotontin 39281/2 pitkäaikaisesti 1.12.2021 alkaen.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata tontin 39281/2 Asuntotuotantotoimistolle (y-tunnus 0201256-6) valtion tukemien 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 toimista. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston tonttiosaston (nyk. tonttiyksikkö) mahdollisesti antamia ohjeita ja pyydettäessä esittämään pysäköintipaikkojen hallinnoinnin toteuttamista koskevat suunnitelmat tonttiosaston hyväksyttäväksi.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.
- Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä olevaa 25.5.2018 päivättyä toimintaohjetta Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.
- Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tontin osalta tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista.

Tonttipäällikkö päätti 6.2.2019 (8 §) jatkaa tontin 39281/2 varausta 31.12.2019 saakka entisin ehdoin. Tonttipäällikkö päätti 13.12.2019 (95 §) edelleen jatkaa varausta entisin ehdoin 31.12.2020 asti.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin päällikkö on päätöksellään 4.11.2020 (293 §) vuokrannut tontin 39281/2 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.11.2020 – 31.10.2021.

(A1139-566)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 7.6.2017 hyväksymän ja 28.7.2017 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12380 mukaan tontti 39281/2 kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen.

Tontin 39281/2 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5 500 k-m². Tonttirajoja ja korttelin 39281 rakennusoikeuden jakaumaa on muutettu kaavoittajan luvalla tonttijaon nro 13534 yhteydessä siten, että tontin 39281/1 rakennusoikeus on 3 325 k-m² ja tontin 39281/2 rakennusoikeus 4 675 k-m² aiemman 5 500 k-m² sijasta. Korttelin rakennusoikeus säilyi siten asemakaavan mukaisena yht. 8 000 k-m².

Maankäyttöjohtaja on 7.12.2020 myöntänyt poikkeamispäätöksen HEL 2020-010538, jolla poiketaan tämän hankkeen osalta mm. asemakaavaan merkitystä rakennusaloista ja rakennusoikeudesta. Rakennusoikeus ylitetään 725 k-m²:lla, jolloin toteutettava rakennuskerrosala on tontin 39281/2 osalta 5 400 k-m². Kaupungin vakiintuneen käytännön mukaan maanvuokraa peritään käytetyn rakennusoikeuden mukaisesti, kuitenkin vähintään asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden verran.

Tontin 39281/2 pinta-ala on 2 834 m² ja osoite on Smoltinkuja 3. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 17.11.2020.

Suunnitelmat ja rakennuslupa

Tontille 39281/2 on myönnetty 8.7.2021 rakennuslupa (lupatunnus: 39-1928-21-A). Rakennusluvan mukaan tontille rakennetaan poikkeamispäätöksen nojalla kuusikerroksinen asuinkerrostalo, kaksi piharakennusta ja niihin liittyvät piha-alueet. Asuinkerrostalossa on kolme porrashuonetta ja 64 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 70 m². Rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on yhteensä 5 400 k-m², Näin ollen tonttijaolla muutettu asemakaavan

sallima 4 675 k-m² rakennusoikeus ylittyy 725 k-m²:lla. Tontti liittyy kiinteästi korttelin 39281 yhteispihan ja muiden asuinrakennustonttien muodostamaan kortteliin. Piha-alueet tulee suunnitella yhteiskäyttöisiksi ja tontti siten, että se ei houkuttele läpikulkuun.

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 kynnyksarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on antanut 18.12.2019 alueen maaperän kunnostustarpeesta lausunnon ID 19-02122. Tarkempi maaperäehto sisällytetään maanvuokrasopimukseen.

Energiatehokkuus

Vuokralainen on toimittanut tonttia 39281/2 koskevan energiatehokkuustodistuksen, joka täyttää varausehdoissa asetetut vaatimukset.

Autopaikat

Asemakaavan muutoksen nro 12380 mukaan velvoiteautopaikkoja tulee rakentaa 1 ap / 140 k-m², joten kortteliin 39281 tulee sijoittaa 57,1 ap / 8000 k-m². Rakennettaessa alueelle kaupungin tai ARA-rahoitettuja vuokra-asuntoja, autopaikkoja voidaan vähentää 20 %. Jos vähintään 50 autopaikkaa toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %. Näin ollen tarve korttelissa 39281 on 41,1 autopaikkaa.

Tontin 39281/2 autopaikat (yhteensä 35 autopaikkaa) sijoitetaan tontilla 39280/2 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

Rakennusluvassa on edellytetty autopaikkojen sijoittamista LPA-tontille 39281/3. Tontti kuitenkin sijaitsee valtion omistamalla maalla, joten sitä ei voida vuokrata pysäköintikäyttöön. Rakennuslupa haetaan tältä osin muutosta.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on toimittanut alustavan yhteisjärjestelysopimuksen, jossa sovitaan esim. yhteiskäyttöpihasta, väestönsuojapaikoista, hulevesistä, kulkuyhteyksistä, teknisistä liittymistä, maalämpökaivoista, palomureista sekä pelastuspaikoista. Lopulliset rasitteet tullaan lisäämään pitkäaikaisiin tontinvuokrasopimuksiin ennen kohteiden valmistumista.

Melu ja tärinä

Asemakaavan muutos nro 12380 asettaa vaatimuksia melun, tärinän ja ilmanlaadun suhteen vyöhykkeellä, joka sijoittuu 50 metrin päähän Suurmetsäntien ajoradan reunasta tai 70 metrin päähän pääradan lähimmästä raiteesta. Näin ollen rakennukset tulee suunnitella siten, ettei katu- tai raideliikenteen aiheuttama tärinä ylitä tavoitteena pidettävää enimmäisarvoa asunnoissa (32 dB Smoltinkulun puoleisella reunalla ja 36 dB pääradan puoleisella julkisivulla).

Radan läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiiliteetille tai kuivatukselle taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. Radan läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida ratalain (2.2.2007/110) 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue ja sitä koskevat 39 §:n mukaiset toimenpiderajoitukset. Hankkeeseen ryhtyvä ja urakoija käy neuvottelut Väyläviraston kanssa tarvittavista menettelyistä rataliikenteen suhteen.

Maanalaiset johdot

Tonttia rasittaa maanalaista johtoa varten varattu alue asemakaavan mukaisella alueella.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 27.11.2019 (342 §) muun muassa Tapaninkylän korttelin 39281 asuinkerrostalotonttien vuosivuokraksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 29 euroa. Valtion korkotukemana asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vuosivuokran perusteena käytetään vähintään 26 euron kerrosneliömetrihintaa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Tonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Vuokra-ajan alkamisesta päätetään erikseen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % sen laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2026)	perusvuosi vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 2026)	Ara-alennettu vuokra 80 %
5 400	26	526,76	5 616,00	113 780,16	91 024,13

$(5\,400\text{ k-m}^2 \times 26\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 20,26 \times 80\%$

Kiinteä alkuvuosisivuokra (1.1.-31.12) on alennuksen huomioiden 91 024,13 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.12.2021 – 31.12.2022 (13 kk) on 98 609,47 euroa (91 024,13: 12 x 13).

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 126 909 euroa/vuosi. Markkinavuokra on arvioitu vuokrausperiaatepäätöksessä vahvistetun (kvsto 27.11.2019, 342 §) sääntelemättömän vuokrausperiaatehinnan 29 euroa (ind. 100) perusteella.

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman ns. ara-alennuksia on noin 113 780,16 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraavat alennukset:

- ara-alennus, voimassa valtion korkotuen maksamisen ajan, arvioitu suuruus noin 22 756,03 euroa/vuosi.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.12.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

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.