

Muistio

Asuntotontin (AK, 2 563 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle valtion korkotukemia vuokra-asuntoja varten (Mellunkylä, tontti 47208/14)

Saariseläntie 1, HEL 2021-012415, A1147-1371

Hakemus

Helsingin kaupungin asunnot Oy on pyytänyt 4.9.2023 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle pitkäaikaisesti tontin 47208/14 valtion korkotukemien vuokra-asuntojen toteuttamista varten 1.10.2023 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus on varannut 5.11.2018 (691 §) tontin 47298/6 (nykyiset tontit 9, 13 ja 14) valtion tukemien vuokra-asuntojen toteuttamista varten 31.12.2020 saakka.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö päätti 3.2.2021 (5 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2021 asti entisin ehdoin.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö päätti 27.1.2022 (9 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2022 asti entisin ehdoin.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö päätti 23.1.2023 (4 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2023 asti entisin ehdoin.

Lyhytaikainen vuokraus

Tonttia ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti.

Pitkäaikainen vuokraus

Tontin 47208/6 (nykyiset tontit 9, 13 ja 14) maanvuokrasopimus 19574 on alkanut 1.7.2000.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle on vuokrattu tontti 47208/6 (tontista 47208/6 muodostuneet uudet tontit: 47208/9, 47208/13 ja 47208/14), jota koskeva maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2060 saakka.

(A1147-412)

Tontin 47208/6 maanvuokrasopimusta nro 19574 on muutettu 26.6.2023 tonttiyksikön päällikön päätöksellä (29 §) siten, että maanvuokrasopimus on kohdistettu asemakaavamuutosten nro 12329 ja nro 12632 mukaiseen tonttiin 47208/13.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 30.3.2016 hyväksymän ja 13.5.2016 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12329 mukaan tontti 47208/14 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (AK).

Kaupunginvaltuuston 7.4.2020 hyväksymän ja 26.5.2020 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12632 tontti 47208/14 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on 1 799 m² ja sen osoite on Saariseläntie 1. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 500 + 100 k-m² tonttijaon 13595. mukaisesti. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 20.6.2023.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Rakennusluvan (rakennusvalvontapalvelut 20.4.2021, 47-0715-21-A) mukaan toteutettava asuinrakennusoikeus on 2 563 k-m².

Suunnitelman mukaan rakennetaan yksi tavanomaiseen asumiseen tarkoitettu asuinkerrostalo.

Vakiintuneen käytännön mukaan maanvuokraa peritään toteutettavan rakennusoikeuden perusteella, kuitenkin aina vähintään asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden verran. Näin ollen tontilta 47208/14 maanvuokraa peritään 2 563 k-m²:n perusteella.

Perheasuntovaatimus

Perheasuntovaatimusta ei sovelleta vuokra-asuntotuotannossa.

Vuokraushakemukseen liitetyn selvityksen (4.9.2023) mukaan tontille toteutettavista asunnoista 55 % tulee olemaan perheasuntoja (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), joiden keskipinta-ala on n. 74,5 m².

Energiatehokkuus

Vuokralaisen toimittamien energiatehokkuustodistusten (päivätty 23.8.2023) mukaan rakenus kuuluu energiatehokkuusluokkaan A₂₀₁₈.

Autopaikat

Asemakaavan nro 12329 mukaan autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m². tai 0,6 ap/asunto. Vieraspysäköintipaikat sijaitsevat katualueella.

Kaupungin vuokra-asuntojen tai muun ARA-tuotannon osalta autopaikkavaade on 20 % vähemmän kuin vastaavissa omistusasunnoissa.

Tontille sijoitettavien autopaikkojen määrää voidaan vähentää 10 %, mikäli autopaikkoja osoitetaan keskitetysti vähintään 50 ap ja autopaikat ovat nimeämättömiä. Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Autopaikat toteutetaan LPA-tontille 47208/9. Ajoyhteys korttelin 47208 tontille 14 tulee toteuttaa korttelin 47208 LPA-korttelialueen kautta.

Maaperä

Osa vuokra-alueesta (kiinteistö 91-47-208-6) on ollut aiemmin vuokrattuna samalle vuokralaiselle 1.7.2000 alkaen (sopimusnumero 19574).

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli vuokra-alueeseen kuuluvalla edellä mainitulla vanhalla vuokra-alueella (kiinteistö 91-47-208-6) havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Mikäli vuokra-alueen muilla osin ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu). Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvytyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Vuokranantaja ei vastaa puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12329 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

Rasitteet

Tonttien 47208/7, 9, 11, 12, 13 ja 14 välille tullaan laatimaan yhteisjärjestelysopimus koskien muun muassa pelastusteitä ja palorasitteita, pihajärjestelyitä, tekniikkaa, autopaikkoja ja pysäköintialuetta, väestönsuojaa ja rakenteita. Yhteisjärjestelysopimus liitetään osaksi tätä maanvuokrasopimusta ehtona noudatettavaksi. Tontin 47208/7, 9, 11, 12, 13 ja 14 välisen yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyjen pysyvyys tulee olla varmistettuna rasittein tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi.

Lisäksi vuokrasopimukseen sisällytetään 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.

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 47208/14 vakuus on näin ollen 132 000 euroa.

Maanvuokra

Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien vuokranmäärityksessä 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 kehittämiskeskus (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 korkotuesta 604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta. Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä alennus koskee ns. pitkällä korkotuella (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) toteutettavia hankkeita. Alennus voidaan myöntää myös muille valtion tukemille hankkeille, mikäli siihen on lainsäädäntöön tai viranomaisohjeisiin perustuva syy.

Tontin arvioitu markkinahinta on lähialueen tonttien arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 670 e/k-m². ARA on hyväksynyt tontin rakennusoikeuden yksikköhinnaksi 427 e/k-m² vyöhykehinnittelun perusteella.

Asuntotontin asuintilan markkinahintaisesta vuosivuokrasta peritään 63,73 % siltä ajalta, jona tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta ottaen huomioon, mitä vuokranalennuksen mahdollisesta päättymisestä on mainittu vuokrasopimuksen 20.1 §:n e-kohdassa.

Asuntotontin tuottotavoite on 4 %.

Asuinrakennusoikeuden arvioitu markkinavuokraushinta on n. 68 688,40 euroa/vuosi ja alennettu vuokra 43 775,12 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2311). Näin ollen subventio euroina per vuosi on n. 24 913,28 euroa eli 36,27 %.

Näin ollen kiinteä alkuvuosivuokra (1.1-31.12) on edellä mainitut huojennukset huomioiden 43 775,12 euroa.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi takautuvasti 1.10.2023 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vahvistamien yleisten vuokrausperiaatteiden mukaisesti 31.12.2085 saakka.

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.