

Asuntotontin (AK, 8 653 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten (Vuosaari, Kurkimoisio, tontti 54144/15)

Ensi Parvi 3, HEL 2023-012741, A1154-983

Hakemus

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0787027-9) pyytää 11.11.2024 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi mainitulle yhtiölle asuntotontin 54144/15 valtion korkotukemien (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntojen toteuttamista varten 16.1.2025 alkaen.

Varauspäättös

Helsingin kaupungin kaupunginosassa 54. (Vuosaari) Keski-Vuosaaren Kurkimoisio-alueelle sijoittuvat asuntotontit 54037/6, 54144/6, 7 ja 11-13 ovat olleet jatkuvassa haussa 3.2.2016-29.6.2018 ja 9.3.2017-29.6.2018 välisen ajan. Tontteihin kohdistui yhteensä kuusi hakemusta. Varauksensaajaksi valittiin Rakennusliike Reponen Oy ja Roslings Manor Gardens.

Varauksensaajan hakemuksen mukaan alueelle toteutetaan sääntelemätöntä omistusasumista, asumisoikeusasuntoja sekä valtion tukemia lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja. Hanke on jatkoa kasvikkatojen ja viherseinien tutkimusohjelmalle. Tutkimuskysymykset liittyvät Urban Garden -konseptin mukaan tilasuunnitteluun (käyttäjien tarpeet), talotekniikkaan (hulevesien hallinta, julkisivujen sääräsitus) sekä innovatiiviseen materiaalien käyttöön viherrakentamisessa.

Kaupunginhallitus on 17.12.2018 (816 §) päätöksellään varannut asuntohankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten päätöksen liitteenä olleen liitekartan mukaiset alueet Rakennusliike Reponen Oy:lle (Y-tunnus 0575342-3) ja Roslings Manor Gardensille (Y-tunnus 2526251-7) 31.12.2021 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan mukaiset alueet (pinta-ala 24 026 m², rakennusoikeus 10 488 k-m²) (tontit 54037/6, 54144/6 ja 7, 54144/11, 12 ja 13)
- Varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueelle sääntelemättömiä omistusasuntoja noin 20 %, asumisoikeusasuntoja noin 50 % sekä valtion tukemia vuokra-asuntoja noin 30%.
- Varausalueelle toteutettava hanke tulee toteuttaa Urban Garden -konseptista ilmeneviä periaatteita soveltuvin osin noudattaen

viherrakentamisen kehittämishankkeena, jonka tulokset tulee raportoida kaupungille.

- Varauksensaajan tulee hyväksyttää mahdolliset kumppanit kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelulla.

Rakennusliike Reponen Oy on nykyisin nimeltään Arkta Reponen Oy.

Tonttipäällikkö päätti 25.1.2022 (8 §) jatkaa Arkta Reponen Oy:lle (Y-tunnus 0575342-3) ja Roslings Manor Gardensille (Y-tunnus 2526251-7) tonttien 54037/6, 54144/6 ja 7 sekä 54144/11, 12 ja 13 varausta 31.12.2023 saakka mm. seuraavin tarkennuksin:

- Suunnitellulle tontille 54144/15 tulee toteuttaa asumisoikeusasuntoja ja yhteistyökumppaniksi hyväksytään Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0787027-9). (Uusi varaustunnus A1154-963)

Varausaikana on sovittu, että kaupunginhallituksen varauspäätöksen 17.12.2018 (816 §) yhteydessä esitettyä konseptia ei rakenteiden osalta (Fixcel-tilaelementit) toteuteta konseptin mukaisena.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 24.5.2024 (76 §) vuokrata tontin 54144/15 Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.6.2024 - 31.5.2025. (A1154-978)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12645, joka on hyväksytty 21.4.2021 ja tullut lainvoimaiseksi 11.11.2022.

Kaavan mukaan tontti 54144/15 kuuluu asuinkeuhkalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 8 300 k-m², pinta-ala 10 016 m² ja osoite Ensi parvi 3.

Tontilla sijaitsee teknisen huollon tunneli. Tunnelin kohdalla ei saa tehdä louhintaa ja rakentamista siten, että siitä aiheutuu haittaa tunnelille tai sen käytölle.

Tontille on merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/h).

Tontilla muodostuvat hulevedet tulee ensisijaisesti ohjata koko korttelialueen leveydeltä hajautetusti viereiselle lähivirkistysalueelle. Vuokra-alueella/vuokralaisella on oikeus johtaa hulevesiä kaupungin omistamalle yleiselle alueelle sijoitus sopimuksen (SL2400765) mukaisesti.

Tontti on merkitty 25.2.2023 kiinteistörekisteriin. Se on muodostunut tonttien 54144/5, 6, 7 ja 9 alueista.

Tonttijaon nro 13950 mukaan tontin 54144/14 kulku Ensi Parvelle on järjestettävä tontin 54144/15 kautta.

Suunnitelmat

Tontin 54144/15 hankkeen rakennuttajana toimii Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy.

Tontille rakennetaan kolme asuinkerrostaloa, joita kaksi on 3-5-kerroksista ja yksi 4-6-kerroksinen. Asuinrakennukset, pihakansi ja pihakannen alainen pysäköintilaitos muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden naapuritontille 54144/14 rakennettavien asuinkerrostalojen, pihakannen ja pysäköintilaitoksen kanssa.

Rakennushanke tulee toteuttaa Urban Garden -konseptista ilmeneviä periaatteita soveltuvin osin noudattaen viherrakentamisen kehittämishankkeena, jonka tulokset tulee raportoida kaupungille. Konseptin keskeisimmiksi periaatteiksi luettiin varausvaiheessa viherkattojen, viherseinien ja kattopuutarhojen toteuttaminen ja toimiminen asuntorakentamisessa ja tähän liittyvän tutkimuksen tekeminen. Hanke mahdollistaa jatkotutkimuksen tekemisen ja tutkimukselle elintärkeän toistokokeen. Tutkimusta tekee poikkitieteellinen tutkimusryhmä.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on 13.11.2024 hyväksynyt tontille toteutettavia rakennuksia koskevat suunnitelmat. Piirustusten tutkimisen mukaan asuintalojen kerrosala on yhteensä 8 653 k-m². Lisäksi rakennetaan pihakannen alla oleva autohalli, 1 751 m². Asemakaavan sallima 8 300 k-m²:n rakennusoikeus ylittyy 353 k-m².

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 4.12.2024 (198 §) myöntää rakennusluvan, jonka mukaan tontille toteutetaan asuinkerrosalaa 8 653 k-m².

Asemakaavan mukainen kerrosala (8 300 k-m²) ylittyy. Maanvuokraa peritään 8 653 k-m²:n mukaan.

Hanketta on käsitelty alueryhmän kokouksissa.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 1/2025.

Tieteellinen tutkimus yhdessä Helsingin yliopiston kanssa

Rakennushankkeet tonteilla 54144/14 ja 15 liittyvät sekä kasvikattojen että pihan osalta Helsingin yliopiston Viides ulottuvuus -tutkimushankkeeseen, jossa

tutkimuksen avulla edistetään kestävästä kehityksestä mukaisia viherrakentamisen ratkaisuja suomalaisiin olosuhteisiin. Hankkeiden yhteydessä tutkitaan mm. kasvisiirteiden ottamista, ylläpitoa ja takaisinistutusta, teemoitettuja tutkimuskasvikattoja sekä asukaskokemusta.

Helsingin yliopisto, Arkta Reponen Oy, A-Kruunu Oy ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy ovat laatineet keskenään vuokra-alueella ja tontilla 54144/14 suoritettavaa tieteellistä tutkimusta koskevan tutkimusyhteistyösopimuksen ja sen liitteenä olevan tutkimussuunnitelman (allekirjoitettu 8.5.2024, korjattu 21.5.2024). Mainitussa yhteistyösopimuksessa ja sen liitteessä on tarkemmin määritelty tieteellisen tutkimuksen sisältö ja sen keskittyminen kasvisiirteisiin: niiden pärjäämiseen siirteessä ja niiden istuttamiseen takaisin tontille sinne suunniteltuihin ja toteutettuihin kasvikattoihin (kattopuutarhat). Sopimus on kaksivaiheinen ja toinen vaihe on ehdollinen (edellyttää mm. pitkäaikaista maanvuokrasopimusta).

Rakennusluvan hakemista varten tehty lyhytaikainen vuokrasopimus edellytti, että yhteistyösopimuksen ensimmäinen vaihe pitää olla kirjallisesti raportoituna Helsingin kaupungille ennen kuin pitkäaikainen maanvuokrasopimus voidaan tehdä. Yhteistyösopimuksen mukaan ensimmäinen vaihe käsittää siirteiden ottamisen suunnittelun ja toteutuksen seuraamisen.

Kaupungille on toimitettu 29.10.2024 päivitetty raportti/esitys, jossa on kerrottu, mitä Jätkäsaaren Vihreistä vihrein -hanke opetti ja miten oppeja (kasvillisuuden vaatimat parametrit, luonnon monimuotoisuus, asukaskokemuksen huomioiminen) aiotaan hyödyntää tässä Kurkimoision kohteessa. Lisäksi esityksessä kerrotaan, mitä kartoitusta ja kasvisiirtoja Kurkimoisiossa on tehty sekä mitä toimenpiteitä seuraavaksi aiotaan tehdä.

Maanvuokrasopimuksen sopimusehtoihin on otettu velvollisuus noudattaa yhteistyösopimusta. Lisäksi vuokralainen on velvollinen sallimaan tutkimusryhmän sekä Helsingin kaupungin tai tämän määräämän pääsyn tutkimus-, seuranta- ja esittelytarkoituksessa vuokra-alueelle rakennettujen rakennusten piha-alueille ja kasvikattoille (tutkimuskatoille ja asukkaiden yleisessä käytössä oleville kasvikattoille).

Vuokralaisen tulee mahdollistaa tutkimusryhmän kyselytutkimukset piha-alueiden ja kasvikattojen asukaskokemuksesta. Lisäksi vuokralainen on velvollinen tekemään asukaskyselytutkimuksen piha-alueiden ja kasvikattojen viihtyisyyttä, käyttöä ja toiminnallisuuksia koskien yhden ja kolmen vuoden kuluttua vuokra-alueelle toteutettavien rakennusten käyttöönotosta. Kaupunki voi harkintansa mukaan luopua edellä mainitusta vaatimuksesta, mikäli tutkimushanke saa rahoitusta kyselytutkimusten suorittamiseen.

Vuokralainen on velvollinen raportoimaan tutkimusyhteistyösopimuksen toisen vaiheen sekä vuokralaisen suorittamien asukaskyselytutkimusten tulokset kaupungille.

Rakennusteknisiin asioihin liittyvä raportointi

Rakennustekniset asiat liittyen kasvikattoihin ovat edellä mainitun tieteellisen yhteistyösopimuksen ulkopuolella, mutta niiden merkitys on olennainen siirteiden menestyksekkäässä takaisinistuttamisessa. Kattojen rakennus- ja kustannusteknisestä suunnittelusta ja toteutuksesta tulee laatia erillinen raportti.

Tutkimusryhmän suorittamista kyselytutkimuksista ja rakennusteknisestä raportoinnista sovittiin 13.5.2024 järjestetyssä tutkimussuunnitelman tilannetta koskevassa palaverissa, jossa olivat edustettuna mm. varauksensaajat ja tulevat vuokralaiset.

Kasvisiirteet

Vuokralaiselle on ennen tontin lyhytaikaista vuokrausta annettu 12.3.2024 (sähköpostitse, tontit-yksikön päällikkö) ajalle 12.3.-30.4.2024 maanomistajan suostumus kasvien ja puiden keräämiseksi siirteeseen. Asuntotontit-tiimin päällikkö on hankkeen projektipäällikön pyynnöstä 10.4.2024 jatkanut suostumuksen voimassaoloaikaa 31.5.2024 saakka entisin ehdoin.

Suostumus koskee tontteja 54144/14 ja 54144/15. Kerätyt kasvit on tarkoitus tuoda takaisin tonteille ja niiden kerääminen ja takaisin istuttaminen on osa tontilla tehtävää tutkimusta. Rakennusvalvonta ei ole edellyttänyt toimenpiteille maisematyölupaa.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Varauspäätöksissä ei ole erikseen otettu kantaa hankkeen perheasuntojen määrään tai perheasuntojen keskipinta-alaan. Alueryhmässä on kuitenkin asiaan kiinnitetty huomiota ja hanke on toimittanut näistä 15.11.2023 päivätyn laskelman. Laskelman mukaan tontille 54144/15 rakennettavista asunnoista 54/117 (46 %) on perheasuntoja (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) ja näiden perheasuntojen keskipinta-ala on 72,62 huoneistoneliometriä.

Lyhytaikaiseen vuokrasopimukseen otettiin ehto, jonka mukaan vuokra-alueelle rakennettavista asunnoista tulee perheasuntoina toteuttaa vuokralaisen 15.11.2023 toimittaman laskelman mukaisesti 54 perheasuntoa, joissa on kaksi makuuhuonetta tai enemmän, ja näiden perheasuntojen keskipinta-ala tulee ylittää 70 huoneistoneliometriä.

Vuokralainen on pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä toimittanut 11.11.2024 päivätyn laskelman, joka mukaan perheasuntoja on yhteensä 56. Niiden

keskipinta-ala on 73,9 huoneistoneliometriä. Näin ollen perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset täyttyvät.

Energiatehokkuus

Lyhytaikaisen vuokrasopimuksen mukaan vuokra-alueelle toteutettavien rakennusten tulee täyttää vähintään A2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tai on yhtä suuri kuin 75 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Vuokralainen on toimittanut pitkäaikaista maanvuokrausta koskevan hakemuksen yhteydessä rakennuksia A-B, C-D ja E-F koskevat, 23.5.2024 päivätyt energiatehokkuustodistukset. Kaikki rakennukset täyttävät A2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ja kaikkien e-luku on 75 kWhE/m²vuosi. Näin ollen lyhytaikaisen vuokrauksen energiatehokkuutta koskeva ehto täyttyy.

Autopaikat

Asemakaavan muutoksen nro 12645 autopaikkavelvoite AK-korttelialueella on vähintään 1 ap/120 k-m² ja vieraspysäköinti 1 ap/1000 k-m². Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %. Jos toteutetaan vähintään 50 auton pysäköintipaikat keskitetysti siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan laskentaohjeen antamasta autojen pysäköintipaikkamäärästä vähentää 10 %.

Rakennusluvan mukaan velvoiteautopaikkoja on 61 ap. Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 62 (eli velvoiteautopaikkojen lisäksi 1 ylimääräinen autopaikka). Autopaikat sijoitetaan pihakannen alaiseen yksikerroksiseen pysäköintilaitoiukseen.

Rakennusluvan mukaan hankkeeseen ryhtyvä on esittänyt lupahakemuksen yhteydessä sitoumuksen liittymisestä yhteiskäyttöautojärjestelmään. Autopaikoista 2 on osoitettu yhteiskäyttöautoja varten.

Vuokralainen velvollinen huolehtimaan siitä, että mainitut autopaikat säilyvät vuokra-alueen asukkaiden käytössä.

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 vuokrausehdoissa.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Tonttien 54144/14 ja 15 välinen yhteisjärjestelysopimus

Vuokralainen on toimittanut pitkäaikaista maanvuokrausta koskevan hakemuksen yhteydessä tonttien 54144/14 ja 15 välisen, 24.6.2024 päivätyn yhteisjärjestelysopimusluonnoksen. Yhteisjärjestelysopimus koskee mm. pysäköinnin järjestämistä, piha-alueen kulku- ja pelastusteitä, pysäköintihallin yhteydessä sijaitsevia irtamistovarastoja sekä teknisiä järjestelmiä.

Vuokralainen on velvollinen laatimaan lopullisen yhteisjärjestelysopimuksen ennen vuokra-alueelle toteuttavien rakennusten käyttöönottoa sekä hyväksyttämään sen vuokranantajalla ennen sen allekirjoittamista. Lopullinen yhteisjärjestelysopimus tullaan liittämään vuokrasopimukseen.

Kulkuyhteyttä koskeva yhteisjärjestelysopimus

Tonttia koskee 7.5.2015 allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus (yhteisjärjestelysopimuksen kohta 3, kulkuyhteys). Tontilla on oikeus käyttää tonteilla 54144/8 ja 10 olevaa yhteistä pihakatua.

Vuokralainen on osaltaan velvollinen noudattamaan edellä mainittuja yhteisjärjestelysopimuksia.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen sopimaan muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisjärjestelyistä ja rasitteista muiden korttelien toimijoiden kanssa.

Pohjavesialue

Tontti kuuluu Vartiokylän pohjavesialueeseen.

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 asuintilan osalta on vyöhykearvion perusteella 680 euroa/k-m². ARAn vahvistama enimmäishinta ARAn tukemille kerrostalotonteille on Vuosaaren alueella 500 euroa/k-m² vuonna 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 54144/15 asuintilojen vuosivuokra on ARAn vahvistama enimmäishinta 500 euroa/k-m².

Asuntotonttien maanvuokraa määriteltäessä tuottotavoite on 4 prosenttia ilman tasotarkastusta.

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

Maanvuokra

Kaupunginvaltuuston hyväksymien yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 2334) markkinahinta	e/k-m ² (ind. 2334) ARAn enimmäishinta	Alkuvuosivuokra	Alkuvuosivuokra ARA-alennuksella
8 653	680	500	235 361,60	173 061,38

(8 653 k-m² x 680 e/k-m² x 4 % x 73,53 %)

Tontin arvoitu markkinavuokra (680 euroa/k-m²) on 235 361,60 euroa/vuosi.

Tontin perittävä vuosivuokra on 173 061,38 euroa (ARA-alennus 26,47 %).

Tontin maanvuokraan kohdistuu ARA-alennus 26,47 % 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 62 300,22 euroa/vuosi.

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 54144/15 vakuus on näin ollen 520 000 euroa (3 x 173 061,38 euroa + pyöristys).

Rekisteröinti

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0787027-9) on merkitty kaupparekisteriin 29.11.1989.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 16.1.2025 ja päättyy 31.12.2085.

Lisäehdot

Muut ehdot ovat rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.