

Liite 2, perustelumuistio

Asuntotontin (AK, 3 650 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asuntotuotannolle rakennusluvan hakemista varten (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45135/2)

Myllymatkantie 1, A1145-968, HEL 2024-005152

Hakemus

Helsingin asuntotuotanto pyytää 4.4.2024 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti tontin (AK) 45135/2 rakennusluvan hakemista varten 1.5.2024 alkaen.

Hakemukseen on erheellisesti merkitty hankkeen asuntojen rahoitus- ja hallintamuodoksi valtion kokotukemat (pitkä korkotuki) vuokra-asunnot vaikka on tarkoitettu asumisoikeusasuntoja.

Myöhemmin vuokralaisen kanssa on sovittu, että vuokraus alkaa 1.9.2024 eli heti, kun Saton tonttikauppa on allekirjoitettu.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 9.12.2019 (847 §) varata tontin 45135/2 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2021 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää alueen asemakaavan tulemista voimaan ja nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä.
- Rakennusten tulee täyttää B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/(m²vuosi)

Tonttipäällikkö päätti 27.1.2022 (9 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2022 saakka entisin ehdoin.

Tonttipäällikkö päätti 23.1.2023 (4 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2023 saakka entisin ehdoin.

Tonttipäällikkö päätti 5.3.2024 (7 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2024 saakka entisin ehdoin.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 23.10.2019 hyväksymän ja 30.12.2019 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12505 mukaan tontti 45135/2 kuuluu

asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 3 650 k-m².

Tontin pinta-ala on 2 643 m² ja osoite on Myllymatkantie 1. Suunniteltua tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin, mutta sitä koskee tonttijako nro 13903 ja tontti muodostuu kiinteistöjen 91-45-135-1 ja 91-433-2-1053 alueista.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Asuntotontit-tiimin päällikkö on 28.9.2023 hyväksynyt vuokra-alueita koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan asemakaavan mukainen kerrosala (3 650 k-m²) ylittyy 16 k-m² ollen 3 666 k-m². Maanvuokraa tullaan perimään pitkäaikaisessa vuokrauksessa 3 666 k-m²:n perusteella, mutta lyhytaikaisessa vuokrauksessa asemaakavan mukaisen kerrosalan perusteella.

Rakennusten energiatehokkuus

Suunnitellun rakennuksen tulee täyttää vähintään energiatehokkuusluokan B₂₀₁₈ asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/(m²vuosi).

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan ennen pitkäaikaisen vuokrauksen tekemistä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen.

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Asumisoikeusasuntotuotannossa ei vaatimuksia.

Autopaikat

Osa tonttia 45135/2 palvelevista velvoiteautopaikoista (17 kpl) sijoitetaan vuokra-alueelle.

Tonttia 45135/2 palvelevista velvoiteautopaikoista 13 kpl sijoitetaan tilapäisesti suunnitellun tontin 45135/3 alueelle (väliaikainen pysäköintirasite).

Pysyvät velvoiteautopaikat (13 kpl) tullaan sijoittamaan suunnitellun tontin 45135/4 alueelle rakennettavaan autohalliin (pysyvä pysäköintirasite).

Ks. tarkemmin "Rasitteet ja yhteisjärjestelyt"

Maaperätiedot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta liitteessä 1, vuokrausehdot.

Aiempi käyttö

Vuokra-alueella sijaitsee piha-alueen rakenteita ja vanhoja johtoja, purettava jätekatos ja hiekkasiilo.

Kiinteistöjärjestelyt: vuokraoikeuden osan kauppa ja korttelin 45135 määräalojen kauppa (HEL 2024-005756)

Korttelissa 45135 tontilla 1 on ollut voimassa pitkäaikainen maanvuokrasopimus kaupungin ja Asunto Oy Helsingin Myllymatkantie 1:n ajalla 16.9.1964 – 29.8.2024.

Maanvuokrasopimus on päättynyt suunnitellun tontin 45135/2 alueen osan osalta vuokraoikeuden osan ostoa koskevan kauppakirjan allekirjoitukseen (Asunto Oy Helsingin Myllymatkantie myyjä, Helsingin kaupunki ostaja).

Suunniteltujen tonttien 45135/3 ja 4 alueen osien osalta maanvuokrasopimus on päättynyt suunniteltujen tonttien 45135/3 ja 4 alueita koskevaan määräalojen kauppakirjan allekirjoitukseen (Asunto Oy Helsingin Myllymatkantie ostaja, Helsingin kaupunki myyjä).

Molemmissa edellä mainituissa kauppakirjoissa ja rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksessa (kaikissa samat osapuolet eri rooleissa) on sovittu mm. korttelin tonttien autopaikka ja kulkuoikeuksista. Tontteja ei ole muodostettu siinä vaiheessa, kun mainitut sopimukset on allekirjoitettu.

Rakentamiskelpoisuus/hallintaoikeus

Satolla (Kiinteistö Oy Helsingin Myllymatkantie 1) on oikeus käyttää osaa vuokra-alueesta (tontti 45135/2) toistaiseksi ja tänä hallinta-aikana se vastaa rakennelmien, rakenteiden ja maapohjan kaikista hoito-, korjaus- ja kunnossapitokustannuksista. Tällä oikeudella on 6 kk irtisanomisaika.

Vuokra-alueella sijaitsee Kiinteistö Oy Helsingin Myllymatkantie 1:tä palvellut jätekatos ja hiekkasiilo.

Vuokra-alueen rakentaminen edellyttää jätekatoksen purkamista. Mikäli Sato ei ole hallinta-aikanaan purkanut jätekatosta, eikä sitä ole purettu kaupungin toimesta ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista, vuokralainen vastaa jätekatoksen purkamisesta omakustannushintaan. Asiasta tarkemmin vuokrausehdoissa.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-aluetta koskee Helsingin kaupungin ja Kiinteistö Oy Helsingin Myllymatkantie 1:n välisessä 29.8.2024 allekirjoitetussa vuokraoikeuden

kauppakirjassa (ED4348) sovitut rasiteoikeudet (vuokra-alue eli tontti 45135/2 on oikeutettu tontti):

- Tontin 45135/3 itäreunaan perustetaan tonttijaon mukaisen tontin 45135/2 hyväksi liitekartan mukainen uusi **väliaikainen pysäköintirasite** 13 autolle. Rasite on voimassa, kunnes kaupan kohteeseen kaavailtu liitekartan mukainen pysyvä rasite vapautuu toteutettavaksi, enintään kuitenkin 31.12.2050 asti. Oikeutettu kiinteistö vastaa kustannuksellaan autopaikkojen rakentamisesta, hoitamisesta ja niiden rakenteiden poistamisesta rasitteen päättyessä. Rasitteesta ei peritä korvauksia.
- Tontin 45135/4 länsireunaan perustetaan tonttijaon mukaisen tontin 45135/2 hyväksi liitekartan mukainen uusi **pysyvä pysäköintirasite** 13 autolle ja 4,5 m leveä kulku- ja johtorasite liitekartan mukaiselle alueelle. Johtorasite sallii sähköjohdon sekä johtoon liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamisen ja käyttämisen kulku- ja pysäköintirasitteiden alueella. Rasitealue voidaan ottaa käyttöön vasta kaupan kohteen asemakaavan mukaisen rakentamisen sen salliessa, kuitenkin viimeistään 1.1.2051 aalkaen. Oikeutettu kiinteistö vastaa kustannuksellaan autopaikkojen rakentamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta. Rasitteesta ei peritä erillistä korvausta. Tontit saavat rasiteoikeudesta huolimatta käyttää pysyvällä rasitealueella sijaitsevaa kulkuväylää hyväkseen.
- Oikeutettu kiinteistö vastaa kustannuksellaan uuden rasitteensa perustamis- ja rekisteröintikustannuksista.

Mainittu sopimus liitetään osaksi myös nyt valmisteltavaa tontin 45135/2 vuokrausta sillä lisäehdolla, että em. rasitteiden perustamis- ja rekisteröintikustannuksista sekä rasitteiden rakentamis-, hoito- ja kunnossapidosta vastaa vuokralainen.

Vuokrasopimukseen sisällytetään joka tapauksessa yleinen rasite-ehto, jonka mukaan vuokralainen on osaltaan velvollinen sopimaan vuokra-alueen ja sitä ympäröivien kiinteistöjen (ml. kadut ja muut yleiset alueet) tai niille 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.

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

Tontin 45135/2 arvioitu markkinahinta on samasta korttelista tilatun arviolausunnon (Catella Property Oy, 9.11.2021) ja hintavyöhykearvion perusteella asuintilan osalta noin 700 e/k-m².

Ara päätti hyväksyä Helsingin kaupungin alueella sijaitseville Aran tukemille tonteille uudet vyöhykekohtaiset enimmäishinnat 1.1.2024 alkaen. Vyöhykehinnan mukaan Myllypuron tontin 45135/2 vuosivuokra saa perustua asuntojen osalta enimmäishintaan 500 euroa/k-m².

Tämän vuoksi tontin vuosivuokra perustuu asuintilojen osalta Aran hyväksymään edellä mainittuun enimmäishintaan kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella.

Kahden kuukauden maanvuokraa vastaava korvaus rakennusluvan hakemista varten

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyisi seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 2332)	Alkuvuosivuokra e ind. 2332 (alennus 28,57 %)
3650	700	73 001,46

Asuintilat 3 650 k-m² x 700 e/k-m² x 4% - 28,57 %

Tontin arvioitu asuintilan markkinavuokra (700 euroa/k-m²) on 102 200 euroa/vuosi.

Tontista perittävä vuosivuokra on asuintilojen osalta 73 001,46 euroa (Aralennus 28,57 %).

Rakennuslupavaihe

Vakiintuneen käytännön mukaan tontista peritään kahden kuukauden maanvuokraa vastaava korvaus rakennusluvan hakemista varten.

Tällöin tontilta perittävä korvaus on rakennusluvan hakemista koskevalta ajalta (1 vuosi) 12 166,91 euroa (73 001,46 : 6).

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erikseen oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esimerkiksi maanrakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Tällöin tontin vuokra on 6 083,46 euroa / kuukausi (73 001,46: 12).

Voimassaoloaika

Lyhytaikaisen vuokrauksen voimassaoloaika on vuosi. Se alkaa 1.9.2024 ja päättyy 31.8.2025.

Lisäehdot

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