

MUISTIO/AH

Asuntotontin (AK 6 500 k-m² + 500 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten (Oulunkylä, tontti 28134/1)

HEL 2022-000651

Käskynhaltijantie 38

Hakemus

Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 24.5.2023 toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle pitkäaikaisesti asuinkerrostalotontin (AK) 28134/1 valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten 1.7.2023 alkaen.

Varauspääätös

Kaupunginhallitus päätti 9.12.2019 (847 §) varata tontin 28134/1 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2021 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä
- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan pysäköinnin LPA-tontille 28140/10 sekä sopimaan sen käytöstä, kustannuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä korttelin 28134 ja tontin 28140/11 toteuttajien kesken
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

Lyhytaikainen vuokraaminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 10.3.2022 (47 §) vuokrata Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28134 tontin 1 (kiinteistötunnus 91-28-134-1, pinta-ala 2 896 m², os. Käskynhaltijantie 38) Helsingin kaupungin asuntotuotannolle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.1.2022 – 15.1.2023. (A1128-1386).

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 8.11.2017 hyväksymän ja 13.12.2018 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan tontti 28134/1 kuuluu asuinkerrostalorakennusten korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on noin 2 896 m² ja sen osoite on Käskynhaltijantie 28. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 6 500 + 500 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 19.11.2021.

Perheasuntovaatimus

Perheasuntovaatimusta ei noudateta vuokra-asuntojen osalta.

Maaperätiedot Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.

Rakennuslupa ja suunnitelmat

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 13.10.2022 (173 §) myöntää tontille 28134/1 rakennusluvan (28-2387-22-A), jonka mukaan tontille rakennetaan viisi/kuusikerroksinen kolmiportainen asuinkerrostalo. Rakennus koostuu kuusikerroksisesta kadunsuuntaisesta osiosta, jonka lisäksi kussakin porrashuoneessa on viisikerroksinen pihasiipi. C-portaassa on lisäksi kellari. Lisäksi katutasoon toteutetaan asemakaavan mukainen liiketila.

Asuntoja toteutetaan 96 kpl ja niiden keskipinta-ala on 54,7 m². Vuokra-asuntotuotantoon ei liity perheasunto- tai keskipinta-alavaatimuksia. Tontin rakennusoikeus 6 500 + 500 k-m² käytetään kokonaan, mutta sitä ei ylitetä.

Autopaikat

Vuokralainen on velvollinen sijoittamaan tontin 28134/1 velvoiteautopaikat LPA-tontille 28140/10 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Tontin 28134/1 asuinrakennusta palvelemaan perustetaan 38 autopaikkaa, minkä lisäksi pysäköintilaitokseen tulee 25 autopaikkaa tonttia 28140/11 varten sekä 4 autopaikkaa tonttia 28140/12 varten.

Asemakaavan osoittama pysäköintinormi on 1 ap/130 k-m². Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20 %. Jos vähintään 50 autopaikkaa toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaisautopaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen määrästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %. Vähennysten yhteenlaskettu autopaikkojen kokonaismäärä voi olla enintään 25 % laskentaohjeen määrittämästä, mitään vähennyksiä sisältämättömästä kokonaispaikkamäärästä. Vähennykset on huomioitu LPA-tontin 28140/10 pysäköintilaitoksen autopaikkamäärissä.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan pysäköintilaitoksen käytöstä, kustannuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä tonttien 28140/11 ja 12 toteuttajien kesken. Vuokralainen on toimittanut asiaa koskevan yhteisjärjestelysopimusluonnoksen ja se tullaan liittämään osaksi pitkäaikaista maanvuokrasopimusta sopimusehtona noudatettavaksi.

Tontin vieraspaikat voivat sijaita katualueella.

Energiatehokkuus

Vuokra-alueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on vähintään 80 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Hakijan toimittaman energiatodistuksen mukaan rakennuksen energia-
tehokkuusluokka on A2018 (E-luku on rakennusten osalta 75 kWhE/
m²).

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Hanke on toimittanut luonnoksen tonttien 2814/1, 28140/11 ja 12 väli-
sestä yhteisjärjestelysopimuksesta, jossa sovitaan mm. LPA-tontille
28140/10 toteutettavasta pysäköintilaitoksesta sekä tonttien kulkuyh-
teyksistä. Lopullinen yhteisjärjestelysopimus tullaan liittämään tonttien
pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin sopimusehtona noudatettavaksi.
Vuokralainen on velvollinen noudattamaan po. sopimusta.

Pelastustie ja ajoyhteys

Tontin huolto- ja pelastusreitti kulkee asemakaavaan merkittyä ajoyh-
teyttä pitkin Teininaukiolta puiston puoleisen tontin reunan myötäisesti.
Pihan läpi ei ohjata muuta liikennettä. Pihalta on kävely-yhteys myös
Kivalterinkujalle. Liiketilojen huoltoliikenne sijoittuu katujen ja aukioiden
puolelle.

Liikennemelu

Vuokralainen on tietoinen, että tontin julkisivuja (pl. Teininpuiston puo-
leinen julkisivu) koskevat melumääräykset 33 dB. Julkisivulle sijoittuva
asunnon parveke tulee lasittaa liikennemelun torjumiseksi.

Muuntamo

Tontilla 28134/1 tulee varata tila sähkömuuntamolle. Tila on integroitava
rakennukseen.

Vakuuden määrä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §), että asuntotont-
tien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytet-
tävä vakuus on alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen
ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon 1.7.2022 alkaen.

Tontin 28134/1 vakuus on näin ollen 465 000 euroa.

Maanvuokra

Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien vuokran-
määrityksessä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset periaatteet.
Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mai-
nittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet.

Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra mää-
ritetään tontin markkina-arvoon perustuen tai Asumisen rahoitus- ja ke-
hittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARA:n
hyväksymään enimmäishintaan.

Tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään Asumisen ra-
hoitusta kehittämiskeskus ARA:n edellyttämä alennus. Alennus on
määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteuttavien asunto-
jen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittelyssä nouda-
tetaan lain (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen kor-
kotuesta 604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta. Edellä mainittu
valtion tukemille hankkeille myönnettävä alennus koskee ns. pitkillä

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 viereisten tonttien arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 1 000 e/k-m². ARA on hyväksynyt tontin rakennusoikeuden yksikköhinnaksi 567 e/k-m².

Liiketilan osalta tontin arvioitu markkinahinta on arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella 300 e/k-m².

Asuntotontin asuintilan markkinahintaisesta vuosivuokrasta peritään 56,7 % 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 asuintilan tuottotavoite on 4 % ja liiketilan 5 %.

Asuinrakennusoikeuden arvioitu markkinavuokraushinta on n. 260 000,00 euroa/vuosi ja alennettu vuokra 147 420,00 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2289). Näin ollen subventio euroina per vuosi on n. 112 580,00 euroa eli 43,30 %.

Markkinavuokraushinta on liiketilan osalta 300 e/k-m². Liiketilan vuokra on 7 500 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2289).

Näin ollen kiinteä alkuvuosivuokra (1.1-31.12) on edellä mainitut alenhuojennukset huomioiden (147 420 + 7 500) 154 920,00 euroa.

Vuokra-aika	Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.7.2023 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vahvistamien yleisten vuokrasperiaatteiden mukaisesti 31.12.2085 saakka.
Rekisteröinti	Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6) on merkitty kaupparekisteriin 7.1.2011.
Lisäehdot	Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.