

## Perustelumuistio/MIM

### **Asuntotontin (AP, 2 926 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle valtion korkotukemia asumisoikeusasuntoja varten (Mellunkylä, Kontula, tontti 47293/11)**

Soraharjuntie 20, A1147-1366, HEL 2020-011533

**Hakemus** Helsingin asuntotuotanto pyytää 23.6.2021 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) asuntotontin 47293/11 valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten 16.9.2021 alkaen.

Myöhemmin on sovittu, että vuokra-aika alkaa 1.10.2021.

**Varauspäätös** Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata tontin 47293/11 Asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka.

### **Lyhytaikainen vuokraus**

Tontit-yksikön päällikkö on päätöksellään 22.12.2020 (404 §) vuokrannut tontin 47293/11 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.12.2020 – 15.12.2021.

(A1147-1329)

### **Asemakaava- ja tonttitiedot**

Kaupunginvaltuuston 10.6.2009 hyväksymän ja 7.8.2009 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11810 mukaan tontti 47293/11 kuuluu asuinpienalojen korttelialueeseen (AP). Tontin rakennusoikeus on 2 900 k-m<sup>2</sup>.

Tontin pinta-ala on 6 902 m<sup>2</sup> ja osoite on Soraharjuntie 20. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 22.4.2020.

### **Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat**

Lainvoimaisen rakennusluvan (Lupayksikön 1 viranhaltijoiden päättämä asia 11.2.2021, 66 §) toteutettava asuinrakennusoikeus on yht. 2 926 k-m<sup>2</sup>, asuinkerrosalan sallittu enimmäismäärä ylittyy 26 m<sup>2</sup>:llä.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on 1.9.2021 hyväksynyt vuokra-aluetta koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan asemakaavan mukainen kerrosala (2 900 k-m<sup>2</sup>) ylittyy. Maanvuokraa peritään 2 926 kerroseliömetrin perusteella.

- Autopaikat** Hankkeen rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat (23 kpl) sijoitetaan vuokra-alueelle.
- Maaperä** Vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- Alueella on todettu luontaisesti orgaanisista yhdisteistä johtuvaa hajua, joka ei aiheuta terveyshaittaa. Hajuhaittojen ehkäisemiseksi rakennuksen alapohjat tulee tuulettaa koneellisesti ja alapohjarakenteissa tulee noudattaa RT-kortin 81-11099 ”Radonin torjunta” –ohjeita.
- Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

### **Aiempi käyttö ja vanhat rakenteet**

Vuokra-alueella on sijainnut rakennus sekä kytkinkenttä, jotka on purettu. Kentän rakennekerroksissa oli tuhkaa, joka poistettiin. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia sekä tuhkaa. Vuokra-alueella sijaitsee käytöstä poistettuja johtoja ja putkia.

### **Rakentamiskelpoisuus**

Vuokra-alueella on tehty saven pilaristabilointia ja turpeen massastabilointi, mikä tarkoittaa sitä, että kellarin rakentaminen vuokra-alueelle ei käytännössä ole kohtuullisesti toteutettavissa.

### **Rasitteet ja yhteisjärjestelyt**

Kiinteistörekisteriote: tonttia rasittaa voiman- ja tiedonsiirtolinja, oikeutettuna Helen Sähköverkko Oy.

Vuokra-aluetta koskee tonttien 47291/3, 47293/10 ja 47293/11 välillä laadittu luonnos rasitteenluonteisista oikeuksista. Sopimusluonnoksessa sovitaan mm. kerhotilasta, pesutilasta, autopaikoista, piha-alueista, hulevesien johtamisesta, lumenläjityksestä, kylmistä varastotiloista, lämpimästä irtaimistovarastotilasta, talovarastosta, väestönsuojasta, lämmönjakohuoneesta, sähköpääkeskuksesta, jätepisteestä, maalämpökaivoista ja kattojen aurinkopaneeleista.

Lopullinen allekirjoitettu sopimus tulee toimittaa tontit-yksikölle ja liittää vuokrasopimukseen sopimusehtona noudatettavaksi vuokrasopimuksen yleisen rasite-ehdon mukaisesti (20 §). Mainitun ehdon 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 16.6.2021 (193 §) vahvistaa mm. tontille 47293/11 vuokrausperiaatteet, joiden mukaan kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavan tontin 47293/11 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.
- Valtion tukeman asuntotuotannon osalta tontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

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

## Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 2015)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 2015)	Alennettu alkuvuosivuokra (- 20 %)
2 926	33	664,9 5	3 862,32	77 825	62 260,60

$$(2\,926 \text{ k-m}^2 \times 33 \text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 20,15 \times 80 \%$$

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on 62 260,60 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.10.2021 – 31.12.2022 (15 kk) on 77 825,75 euroa (62 260,60 : 12 x 15).

- Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 87 000 euroa/vuosi
- Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman ara-alennusta on noin 77 825 euroa/vuosi

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraavat alennukset:

- ns. ara-alennus, voimassa 1.10.2021 alkaen ja Aran myöntämän korkotukilainaa koskevan päätöksen mukaisesti, arvioitu alennus noin 15 565,15 euroa/vuosi

Tontin vuokraushinta on markkinahintaa alhaisempi ja tämä markkinaehtoisen vuokran ja tontin vuokraushinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (2012/21/EU, EUVL L7/2012). Markkinahinnan ja vuokraushinnan välinen erotus tulee maksaa takaisin, mikäli tontille rakennetaan muuta kuin valtion tukemaa tuotantoa.

SGEI-tuki on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta. Se on markkinaehtoisen vuokran ja ARA-vuokran välinen erotus.

### **Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa 1.10.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrauserustepäätöksen 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.