

MUISTIO/AH

Asuntotontin (AK 7 600 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten (Oulunkylä, Patola, tontti 28133/2)

HEL 2022-012240

Maapadontie 9

Hakemus

Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 6.10.2023 toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Helsingin Asumisoikeus Oy:lle pitkäaikaisesti asuinkerrostalotontin (AK) 28133/2 valtion tukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten 16.11.2023 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 9.12.2019 (847 §) varata tontin 28133/1 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle välimuodon asuntotuotannon suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2021 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitteen 8 kartan mukainen ala tontista 28133/1, jonka asuinrakennusoikeus on 7 600 k-m².
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

Tonttipäällikkö päätti 27.1.2022 (9 §) jatkaa varausta 31.12.2022 saakka ehdolla, että lyhytaikaista vuokrausta haetaan ja rakennuslupa saatetaan vireille varausaikana, ellei Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun kanssa toisin sovita. Muutoin varaus jatkuu entisin ehdoin.

Tontti 28133/1 on sittemmin jaettu tonteiksi 28133/2 ja 3 tonttijaolla nro 13877.

Lyhytaikainen vuokraaminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 30.11.2022 (235 §) vuokrata Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28133 tontin 2 (kiinteistötunnus 91-28-133-2, pinta-ala 5 622 m², os. Maapadontie 9) Helsingin kaupungin asuntotuotannolle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.11.2022 – 15.11.2023. (A1128-1402).

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 8.11.2017 hyväksymän ja 13.12.2018 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan tontti 28132/3 kuuluu asuinkerrostalorakennusten korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on noin 5 622 m² ja sen osoite on Maapadontie 9. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 7 600 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 28.9.2022.

Maaperätiedot	<p>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.</p>
Rakennuslupa ja suunnitelmat	<p>Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 31.8.2023 myöntää tontille 28133/2 rakennusluvan (28-0486-23-A), jonka mukaan tontille rakennetaan viisikerroksinen viisiportainen asuin-kerrostalo, jossa on asumisoikeusasuntoja yhteensä 91 kpl. Asumisoikeustuotannossa ei noudateta perheasuntovaatimusta.</p> <p>Leikki-, oleskelu- ja grillauspaikat ovat yhteiskäyttöisiä tontin 28133/3 kanssa.</p>
Autopaikat	<p>Vuokralainen on velvollinen sijoittamaan pysäköinnin LPA-tontille 28132/2 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Tontin 28132/3 asuinrakennusta palvelemaan perustetaan pysäköintilaitokseen 50 nimeämättömiä autopaikkaa, minkä lisäksi tontille 28133/2 tulee kahdeksan autopaikkaa, joista 5 kpl palvelee tonttia 28133/2 ja kolme naapuritonttia 28133/3.</p> <p>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.</p> <p>Vuokralainen on velvollinen sopimaan pysäköintilaitoksen käytöstä, kustannuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä tonttien 28132/2 toteuttajien ja muiden käyttäjien kesken. Yhteisjärjestelysopimus tullaan liittämään osaksi pitkäaikaista maanvuokrasopimusta sopimusehtona noudatettavaksi.</p>
Energiatehokkuus	<p>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 kaupunki erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päättä.</p>

Hakijan toimittaman energiatodistuksen mukaan rakennuksen energia-
tehokkuusluokka on A2018 (E-luku on rakennusten osalta 71 kWhE/
m²).

Liikennemelu

Vuokralainen on tietoinen, että tontin lännen-, etelän- ja pohjoisen puo-
len julkisivuja koskevat melumääräykset 35 dB. Julkisivujen tulee olla
näillä puolilla yhtenäisiä, eikä parvekkeita saa sijoittaa näille julkisivuille.
Asuntoja ei myöskään saa avata vain näiden julkisivujen suuntaan.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Hanke on toimittanut luonnoksen korttelin 28133 tonttien välisestä yh-
teisjärjestelysopimuksesta, jossa sovitaan mm. yhteisistä rakenteista,
maantasoautopaikoista sekä yhteiskäyttöalueista.

Lopullinen yhteisjärjestelysopimus tullaan liittämään tonttien pitkäaikai-
siin maanvuokrasopimukseen sopimusehtona noudatettavaksi. Vuokra-
lainen on velvollinen noudattamaan po. sopimusta.

Vuokralainen on lisäksi velvollinen sopimaan tontille 28132/2 toteutetta-
vasta pysäköintilaitoksesta laitoksen toteuttajien ja muiden käyttäjien
kanssa edellä todetulla tavalla.

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 28133/2 vakuus on näin ollen 912 000 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. pitkällä
korkotuella (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen kor-
kotuesta 604/2001) toteutettavia hankkeita. Alennus voidaan myöntää
myös muille valtion tukemille hankkeille, mikäli siihen on lainsäädän-
töön 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.

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 %.

Asuinrakennusoikeuden arvoitu markkinavuokraushinta on n. 304 000,00 euroa/vuosi ja alennettu vuokra 172 368,00 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2311). Näin ollen subventio euroina per vuosi on n. 131 632 euroa eli 43,30 %.

Näin ollen kiinteä alkuvuosivuokra (1.1-31.12) on edellä mainitut huojennukset huomioiden 172 368,00 euroa.

Vuokra-aika	Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.11.2023 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vahvistamien yleisten vuokrausperiaatteiden mukaisesti 31.12.2085 saakka.
Rekisteröinti	Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 2379058–6) on merkitty kaupparekisteriin 28.10.1992.
Lisäehdot	Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.