



Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit

Muistio/MIM

Asuntotontin (AKS, 5 300 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Settlementtiasunnot Oy:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) opiskelija-asuntoja varten (Mellunkylä, tontti 47168/1)

Ramppi 1, A2147-5, HEL 2021-001100

Hakemus

Fira Oy pyytää 17.5.2021 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Kontulan Opiskelijatalolle (Y-tunnus 3177268-7) asuntotontin 47168/1 valtion korkotukemien (pitkä korkotuki) opiskelija-asuntojen toteuttamista varten 1.8.2021 alkaen.

Hakemuksen päivitys (30.6.2021)

Asunto Oy Helsingin Kontulan Opiskelijatalon osakekanta on myyty yhtiökaupalla 10.6.2021 Settlementtiasunnot Oy:lle ja yhtiö on hyväksynyt sulautumissuunnitelman 30.6.2021. Settlementtiasunnot Oy on päivittänyt pitkäaikaista vuokrausta koskevaa hakemusta 30.6.2021 siten, että vuokralaiseksi tulee Settlementtiasunnot Oy (Y-tunnus 1594764-3). Myös laskutusosoite muuttuu alkuperäisestä hakemuksesta.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1141 §) varata tontit 47168/1 ja 47167/1-3 Fira Oy:lle (Y-tunnus 1773404-3) kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2017 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Tonttien asuinrakennusoikeudesta tulee noin 1/3 toteuttaa välimuodon tuotantona eli asumisoikeusasuntoina, hintakontrolloituina omistusasuntoina tai opiskelija-asuntoina ja 2/3 vapaarahoitteisina omistus- ja/tai vuokra-asuntoina.
- Kumppanuuskaavoitus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin kanssa.
- Mahdolliset yhteistyökumppanit on hyväksyttävä kiinteistöviraston tonttiosastolla. - Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään hankkeen viite- ja konseptisuunnitelman kiinteistöviraston tonttiosastolla.
- Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon varattaville tontille rakennettaviin rakennuksiin voidaan sijoittaa kaupungin tai kaupungin hyväksymän yhteisön ylläpitämiä erityisryhmille suunnattuja asumisyksiköitä tai varata osuus asunnoista erityisryhmien itsenäiseen asumiseen. Yksittäisessä hankkeessa osuus voi tarpeen ja aluekohtaisen harkinnan mukaan olla korkeintaan 20 % tontin tai tonttien rakennusoikeudesta tai suurempikin niin erikseen sovittaessa.

- Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päätä.

Tonttipäällikkö on päätöksillään 06.04.2018 (14 §) päättänyt jatkaa varausaikaa entisin ehdoin 31.12.2018 saakka.

Asuntotonttitiimin päällikkö on 24.4.2018 (141 §) hyväksynyt viitesuunnitelman ja tarkentanut varausehtoja rahoitus- ja hallintamuodon osalta: kortteli 47168 toteutetaan välimuodon tuotantona eli asumisoikeustuotantona, hintakontrolloituna omistusasuintoina tai opiskelija-asuntoina.

Tonttipäällikkö on 06.02.2019 (8 §) päättänyt jatkaa varausaikaa entisin ehdoin 31.12.2019 saakka.

Tonttipäällikkö on 13.12.2019 (95 §) päättänyt jatkaa varausaikaa 31.12.2020 saakka. Tontin rakennusoikeus tulee toteuttaa valtion tukemana (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona tai välimuodon (asumisoikeus tai hintakontrolloitu) asuntotuotantona.

Tontit-yksikön päällikkö on 8.9.2020 (142 §) päättänyt

- hyväksyä Fira Oy:n yhteistyökumppaniksi Settlementiasunnot Oy:n,
- hyväksyä viitesuunnitelmat sekä
- tarkentaa varausehtoja siten, että tontin rakennusoikeus (5 300 k-m²) tulee toteuttaa valtion tukemana (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona.

Tonttipäällikkö on 03.02.2021 (5 §) päättänyt jatkaa varausta 31.12.2021 edellyttäen, että lyhytaikainen vuokraus tulee olla voimassa 1.7.2021 mennessä ja rakennuslupa tulee olla vireillä 31.12.2021 mennessä.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin päällikkö on 23.3.2021 (42 §) vuokrannut tontin 47168/1 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.3.2021 – 15.3.2022.

(A2147-4)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 7.6.2017 hyväksymän ja 28.7.2017 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12088 mukaan tontti 47168/1 kuuluu erityisasumisen korttelialueeseen (AKS). Tontin rakennusoikeus on 5 300 k-m².

- Tontille on asemakaavassa osoitettu yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp)

Tontin pinta-ala on 2 456 m² ja osoite on Ramppi 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 5.6.2020.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Myönnetyn rakennusluvan (ympäristö- ja lupajaoston päätös 29.4.2021, 93 §) mukaan toteutettava asuinrakennusoikeus on yht. 5 297 k-m².

Rakennusluvan mukaan asemakaavan mukainen kerrosala (5 300 k-m²) ei ylitä. Maanvuokraa peritään 5 300 kerroseliömetrin perusteella.

Tontin 47168/1 rakentaminen tarkoitus alkaa 1.8.2021.

Hankkeen mukaan tontille 47168/1 toteutetaan 121 asuntoa. Tämänhetkisten suunnitelmien mukaan toteutettava asuinkerrosalamäärä on 5 300 k-m². Perheasuntojen osuus huoneistoalasta on 5 % ja niiden keskipinta-ala 59 htm².

Energiatehokkuus

Vuokralainen on toimittanut pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen.

Energiatehokkuustodistuksen (päivätty 4.1.2021) mukaan rakennus kuuluu energiatehokkuusluokkaan B₂₀₁₈ (E-luvun ollessa 78 kWh/m²/vuosi).

Autopaikat

Opiskelija-asunnoille ei asemakaavan mukaan tarvitse rakentaa autopaikkoja. Autopaikkoja rakennetaan kuitenkin 6 kpl ja ne sijoitetaan vuokra-alueelle.

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 päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Aiempi käyttö

Vuokra-alueella sijaitsee käytöstä poistettuja johtoja ja putkia.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä ei ole tiedossa rasitteenluonteisia ehtoja.

Vuokrasopimukseen sisällytetään aina 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.

Muita erityisehtoja

Erytisryhmien asuntojen sijoittamista tämän hankkeen yhteyteen on harkittu vuonna 2016, mutta sittemmin siitä on luovuttu. Tästä ei siis oteta ehtoa maanvuokrasopimukseen.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2021 (193 §) vahvistaa mm. tontille 47168/1 vuokrausperiaatteet, joiden mukaan kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- valtion korkotukemana (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona toteutettavan tontin 47168/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 27 euroa.
- 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.

Vuokrausperiaatteiden vahvistamista koskeva päätös ei ole vielä lainvoimainen.

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2015)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Vuosivuokra ara- alennus huomioiden (-20 %)
5 300	27	544,05	5 724	92 270,88

$(5\,300\text{k-m}^2 \times 27\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 20,15 \times 80\%$

Alkuvuosivuokra on $(92\,270,88 : 12 \times 17\text{ kk})$ 130 717,08 euroa.

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 116 600 euroa/vuosi. Markkinavuokra on arvioitu kaupunginhallituksen 23.4.2018 (260 §) viereiselle korttelille 47167 määrittämien myyntiperusteiden (vähintään 540 €/k-m², kauppahinnaksi vuonna 2019 määritelty 550 €/k-m²) perusteella.

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman ara-alennusta on noin 115 338,60 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraava alennus:

- ns. ara-alennus 20 %, joka on voimassa 1.8.2021 alkaen, kuitenkin kauintaan korkotukilainan voimassaoloajan Aran myöntämän korkotukilainaa koskevan päätöksen mukaisesti, jolloin arvioitu alennus noin 23 067,72 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. Kaupungin päätöksessä tai vuokrasopimuksessa tulisi olla viittaus SGEI-tukia koskevaan komission päätökseen (2012/21/EU, EUVL L7/2012).

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.8.2021 ja on voimassa 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Setlementtiasunnot Oy (Y-tunnus 1594764-3) on merkitty kaupparekisteriin 31.12.1999.

Lisäehdot

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