

Muistio/EL

Asuntotontin (AK 2 262 k-m2) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten (Vartiokylä, tontti 45141/3)

Yläkiventie 16, A1145-956, HEL 2021-006387

Hakemus

Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 22.12.2020 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) asuinkerrostalotontin 45141/3 asuntotarkoituksiin 1.6.2021 alkaen.

Vuokrauksen on myöhemmin sovittu alkavan 16.12.2021.

Tontille toteutetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 05.11.2018 (691 §) varata tontin 45141/3 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka ja tonttipäällikkö on päätöksellään 03.02.2021 (5 §) jatkanut varausta 31.12.2021 saakka.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 9.12.2015 hyväksymän ja 22.1.2016 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12327 mukaan tontti 45141/3 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 1 950 k-m².

Tontin pinta-ala on 830 m² ja osoite on Yläkiventie 16. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 21.6.2019.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Asemakaavan mukainen sallittu kerrosala on 1 950 k-m².

Lainvoimaisen rakennusluvan (15.04.2021 § 213) mukaan tontille rakennetaan kahdeksankerroksinen asumisoikeusmuotoinen senioritalo, joka sijoittuu loivaan rinnemaastoon, metsäiselle alueelle, täydennysrakentamiskaavan osoittamalle rakennuspaikalle.

Rakennus on tyypiltään pistetalo ja sen ylimmän kerroksen päälle sijoittuu IV-konehuone. Rakennus ylittää kaavan salliman rakennusoikeuden 312 k-m²:llä ja lisäksi poiketaan rakennuksen tai sen osan suurimmasta sallitusta kerrosluvusta (VII) yhdellä kerroksella, autopaikkojen lukumäärästä sekä rakennusalueen rajoista.

Hanke perustuu Helsingin kaupunki kaupunkiympäristön toimialan maankäyttöjohtajan 22.1.2021 tekemään lainvoimaiseen poikkeamispäätökseen 45-2385-20-S, jossa myönnetään tontille edellä mainitut poikkeamat.

Maanvuokraa peritään 2 262 kerroseliömetrin perusteella.

Energiatehokkuus

Vuokralaisen toimittaman energiatehokkuustodistuksen (päivätty 21.04.2021) mukaan rakennus kuuluu energiatehokkuusluokkaan A 2018 (E-luvun ollessa 75kWh/m²/vuosi).

Autopaikat

Maankäyttöjohtajan hyväksymän poikkeamispäätöksen 22.01.2021 (9 §) mukaan asemakaavan mukaisesta autopaikkojen laskentanormista poiketaan niin, että autopaikkalaskelmaa ei sidota huoneistolukumäärään.

Suunnitelman mukainen autopaikkojen määrä asemakaavan mukaan on 17 kpl + 2 vieras-ap, yhteensä 19 ap (autopaikkojen määrä vähennetty 25 %:lla). Autopaikkalaskelmassa sovelletaan normia 1 ap/120 k-m² sekä 25 %:n vähennystä, jolloin autopaikkoja rakennetaan 15 ap, joista 13 ap sijaitsee tontin 45141/2 pysäköintilaitoksessa ja 2 vieras-ap maantasopaikkoina tontilla 45141/2 (joista 1 le-ap).

Hakijan selvityksen mukaan autopaikkamäärä on laskettu asemakaavan autopaikkannormin 1ap /120 kem² mukaan huomioiden asemakaavan seniorikohteille mahdollistama vähennys -25%.

Poikkeaminen asemakaavan mukaisesta autopaikkojen laskentanormista on mahdollista, koska kohde sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien varrella, alle 500 m metroasemasta, ja (kerrosalaan perustuva) laskentatapa noudattaa nykyistä autopaikkamäärien laskentaperiaatetta (Asuntoalueiden autopaikkamäärien laskentaohjeet 2015).

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti, GeoUnion Oy, 15.7.2019). Alueella on todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia (arseeni). Vuokralaisen on otettava ne huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Aiempi käyttö

Vuokra-alueella on johtoja sekä maanpäällisiä rakenteita (pyykinkuivatusteline).

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Tonttien 45141/3 ja 45141/2 tullaan laatimaan rasitesopimus/rasitesopimuksia koskien muun muassa kulku- ja pelustusyhteyksiä, autopaikkojen sijoittamista, leikki- ja piha-alueita sekä jättepisteitä. Rasitesopimus/sopimukset tullaan liittämään osaksi tonttien pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia.

Lisäksi 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.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 11.12.2019 (370 §) vahvistaa mm. tontille 45141/3 vuokrausperiaatteet, joiden mukaan kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotonttien (AK) 45141/3 ja 4, 45142/19 sekä 45146/10 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 26 (513 euroa / ind. 1973) euroa. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa. Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloilta.

- Asuntotonttien 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 korkohyvistä (korkotukea)

Aran pitkän korkotuen kohteissa kaupungin hinnoittelu perustuu Aran ilmoittamiin enimmäishintoihin. Edellä mainittujen vuokrausperiaatteiden hakemisen jälkeen on ilmennyt, että vuokrausperiaatteissa olisi tullut vahvistaa tonteille hinnaksi 31 euroa/k-m² (ind. 100). Koska kaupunginvaltuuston vahvistamat hinnat ovat vähimmäishintoja, voidaan vuokrauksessa soveltaa hintaa 31 euroa/k-m².

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 ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2041)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 2041)	Alkuvuosisivuokra 80 %
2 262	31	632,71	2 804,88	57 247,60	45 798,08

$(2\,262\text{k-m}^2 \times 31\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 20,41 \times 80\%$ (ARA-alennus)

Kiinteä alkuvuosisivuokra (1.1.-31.12) on 45 798,08 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 16.12.2021 – 31.12.2022 (12 kk) on 47 706,33 euroa (45 798,08: 12 x 12,5).

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 16.12.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Lisäehdot

Vuokralainen on tietoinen, ettei vuokra-alue ole päätöksentekohetkellä kaupungin hallinnassa. Maanvuokrasopimus allekirjoitetaan vuokra-alueen vapauduttua kaupungin hallintaan. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu.



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