

Liite 2, perustelumuistio

## Asuntotontin (AK, 3 100 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen ES-Laatuasumisoikeus Oy:lle rakennusluvan hakemista varten (Kaarela, Kuninkaantammi, tontti 33414/1)

Vedenkierto 31, HEL 2024-010933, A1133-952

### Hakemus

ES-Laatuasumisoikeus Oy (Y-tunnus 1079220–8) pyytää 19.8.2024 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi mainitulle yhtiölle asuntotontin 33414/1 rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.9.2024 – 31.8.2025.

### Varauspäätös

Kaupunginhallitus varasi 8.2.2021 (114 §) Helsingin kaupungin kaupunginosassa 33. (Kaarela) Kuninkaantammen alueelle sijoittuvan asuntotontin 33414/1 yhteisesti ES-Laatuasunnot Oy:lle ja ES-Laatuasumisoikeusasunnot Oy:lle.

Tonttipäällikön päätöksellä 13.2.2024 (6 §) tonttiin kohdistuvaa varausaikaa on jatkettu 31.12.2024 asti.

Varauspäätöksen mukaan tontille tulee toteuttaa valtion tukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja.

### Asemakaava- ja tonttiedot

Alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12401, joka on tullut lainvoimaiseksi 30.8.2017. Kyseessä on Lammenrannan asemakaava-alue.

Kaavan mukaan tontti 33414/14 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 3 100 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 2 739 m<sup>2</sup> ja osoite Vedenkiero 31.

Tontti on merkitty 9.12.2022 kiinteistörekisteriin.

Lammenrannan asemakaava-alueella autopaikoitus on järjestetty keskitetysti siten, että Lammenrannan Pysäköinti Oy toteuttaa tontille 33417/3 alueen asuntotonttien autopaikat. Pysäköintiyhtiön toteuttama pysäköintitalo on valmistunut kesäkuussa 2024. Alueen asuntotonttien edellytetään vuokrasopimukseen kirjattavin ehdoin liittyvän pysäköintiyhtiöön. Vuokralainen solmii pysäköintiyhtiön kanssa autopaikkatonttia koskevan merkintä-, käyttö- ja muu tarvittavat sopimukset sekä lunastaa asemakaavan ja rakennusluvan

edellyttämien autopaikkojensa autopaikkaosakkeet pysäköintiyhtiöltä määräajassa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien.

Maankäyttöjohtaja on 5.2.2024 myöntänyt hankkeelle poikkeusluvan, joka mahdollistaa sen, että tontille rakennettavan rakennuksen runkorakenteen ei tarvitse olla puurakenteinen. Kaupunki on osaltaan hyväksynyt hankkeen laatiman ns. hiilijalanjätkilaskelman.

Tontille on merkitty aluevaraus maanalaista johtoa varten.

## **Suunnitelmat**

Asuntotontit-tiimin päällikkö ei ole vielä tutkinut tontille toteutettavaa rakennusta koskevia suunnitelmia (pääpiirustuksia). Suunnitelmat tutkitaan pitkäaikaisen vuokrauksen valmistelun yhteydessä.

Hanketta on käsitelty alueryhmän kokouksissa ja hanke on saanut alueryhmän puollon.

Vuokralainen on hakemuksessaan ilmoittanut, että tontille toteutetaan asuinrakennusoikeutta yhteensä 3 100 k-m<sup>2</sup>.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 11/2024.

## **Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus**

Varauspäätöksissä ei ole erikseen otettu kantaa hankkeen perheasuntojen määrään tai perheasuntojen keskipinta-alaan.

## **Energiatehokkuus**

Varauspäätöksen mukaan tontille rakennettavan rakennuksen tulee täyttää vähintään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa/yhtä suuri tason 75 kWh/(m<sup>2</sup>/vuosi). Varauksensaajan tulee viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittää kaupungille varausalueelle rakennettavia rakennuksia koskevat energiatodistukset.

Energiatodistusta ei ole vielä toimitettu vuokranantajalle. Todistus tulee edellä mainitusti toimittaa viimeistään haettaessa vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista.

## **Autopaikat**

Asemakaavan muutoksen nro 12401 autopaikkavelvoite AK-korttelialueella on vähintään 1 ap/120 k-m<sup>2</sup> ja vieraspysäköinti 1 ap/1000 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkojen kokonaismäärästä tehtävät vähennykset voivat olla kaupungin tai ARA-vuokra-asuntojen osalta yhteensä enintään 40 %. Jos tontilla on kaupungin tai ARA-

vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20 % pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omistusasunnoissa.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat ja huolehtimaan autopaikkojen säilymisestä tontin 33414/1 asukkaiden käytössä.

Edelleen vuokralainen on velvollinen tekemään Lammenrannan Pysäköinti Oy:n kanssa vuokra-alueen autopaikkoja koskevan merkintä-, käyttö- ja muut tarvittavat sopimukset, merkitsemään /ostamaan autopaikkaosakkeet ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat pysäköintiyhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa vuokra-alueen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

## **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 vuokrausehdoissa.

## **Rasitteet ja yhteisjärjestely**

Tonttia koskee 7.5.2015 allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus (yhteisjärjestelysopimuksen kohta 3, kulkuyhteys). Tontilla on oikeus käyttää tonteilla 54144/8 ja 10 olevaa yhteistä pihakatua. Tontilla 10 on oikeus toteuttaa tontilla 7 [tontti 54144/14] sijaitseva n. 23 x 7 m suuruinen osa pihakatua. Tontti 10 rakentaa em. pihakadun osan kulkukelpoiseen kuntoon ja vastaa sen ylläpidosta siihen saakka, kunnes tontti 7 [tontti 54144/14] rakentaminen on alkanut. Yhteisjärjestelysopimuksen mukaan mm. rasitteiden ylläpitokustannuksista ja näiden jakamisesta sovitaan aina erikseen.

Vuokralainen on osaltaan velvollinen noudattamaan mainittua yhteisjärjestelysopimusta.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen sopimaan muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisjärjestelyistä ja rasitteista muiden korttelien toimijoiden kanssa.

## **Vuokrausperiaatteet**

Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien vuokranmäärityksessä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset periaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet. Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon

perustuen tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARAn hyväksymään enimmäishintaan.

Tontin arvioitu markkinahinta asuintilan osalta on vyöhykearvion perusteella 750 euroa/k-m<sup>2</sup>. ARAn vahvistama enimmäishinta ARA:n tukemille kerrostalotonteille on Kuninkaantammen alueella 500 euroa/k-m<sup>2</sup> vuonna 2024.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa. Tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään ARAn edellyttämä alennus. Alennus on määräaikainen, kuitenkin asumisoikeuskohteissa käytännössä pysyvä, koska tontille toteutettavien huoneenvuokran määrittelyssä noudatetaan lain (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta koko vuokra-ajan. Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä alennus koskee ns. pitkällä korkotuella toteutettavia hankkeita. Alennus voidaan myöntää myös muille valtion tukemille hankkeille, mikäli siihen on lainsäädäntöön tai viranomaisohjeisiin perustuva syy.

Rakennusoikeuden hinta saattaa tontin pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä muuttua, eikä kaupunki ole tällöin velvollinen korvaamaan tai palauttamaan vuokralaiselle lyhytaikaisen vuokrauksen perusteella perittyä vuokraa, vaikka maanvuokran perusteena oleva ARAn hyväksymä rakennusoikeuden yksikköhinta pitkäaikaisessa vuokrauksessa olisi alempi kuin tässä lyhytaikaisessa vuokrauksessa.

Asuntotontin asuintilan tuottotavoite on 4 %.

Kaupungin vahvistamien ohjeiden mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään korvaus, joka vastaa kahden kuukauden vuokraa.

Tontin maanvuokran on siten koko vuokra-ajalta 10 334 euroa.

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esimerkiksi maanrakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Tällöin tontin vuokra on 5 167 euroa / kuukausi.

## **Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa 1.9.2024 ja päättyy 31.8.2025.

## **Lisäehdot**



Muutoin ehdot ovat rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.