

Muistio/JJH**Asuntotontin (AK, 3 400 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) opiskelija-asuntoja varten (Vartiokylä, tontti 45144/3)**

Yläkiventie 4, A2145-15, HEL 2020-010860

Hakemus Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (Y-tunnus 0116514-9) (myöhemmin myös Hoas) pyytää 7.6.2021 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi mainitulle säätiölle asuinkerrostalotontin 45144/3 asuntotarkoituksiin 1.9.2021 alkaen.

Tontin vuokraaminen on viivästynyt kaupungista johtuvista syistä. Hoasin kanssa on sovittu, että maanvuokrasopimukseen kirjataan vuokrauksen alkaminen takautuvasti 1.9.2021 alkaen. Vuokranmaksu velvollisuus alkaa kuitenkin vasta, kun tonttia koskeva maanvuokrasopimus on allekirjoitettavissa.

Tontille toteutetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) opiskelija-asuntoja.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 05.11.2018 (691 §) varata tontin 45144/3 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle valtion korkotukemien vuokra-asuntojen (opiskelija) suunnittelua varten 31.12.2020 saakka.

Tonttipäällikkö päätti 03.02.2021 (5 §) jatkaa varausta 31.12.2021 saakka.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 9.12.2015 hyväksymän ja 22.1.2016 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen 12327 mukaan tontti 45144/3 kuuluu Asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen. Tontin rakennusoikeus on 3 400 k-m².

Tontin pinta-ala on 2 365 m² ja osoite on Yläkiventie 4. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.9.2020.

Lyhytaikainen vuokraus

Tonttia ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti.

Tontin 45144/2 maanvuokrasopimus

Tontti 45144/1 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2025 saakka (vuokrasopimus nro 8029, vuokraustunnus: A1145-100).

Kuten edellä todetaan, kaupunginvaltuusto on 9.12.2015 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12327, joka on tullut voimaan 22.1.2016. Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamisen tontin 45144/1 alueelle. Asemakaavan mukaan tontista 45144/1 muodostetaan tontti 45144/2 (pinta-ala 16 768 m²). Lisäksi osasta tonttia 45144/1 muodostetaan tontti 45144/3 (pinta-ala 2 365 m²).

Tonttijakokartan 13230 mukaan tontti 45144/3 on muodostettu osin tontista 45144/1 (1 322 m²) ja osin kiinteistöstä 91-433-2-1118 (1 043 m²). Tontti 45144/3 on varattu Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle korkotuettujen opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun tontin 45144/1 maanvuokrasopimuksen (sopimusnumero 8029, vuokraustunnus A1145-100) mukaista vuokra-aluetta tulee muuttaa siten, että vuokra-alue on asemakaavan nro 12327 mukainen tontti 45144/2. Tontti 45144/2 on merkitty kiinteistörekisteriin 3.9.2019.

Todetaan, että edellä mainittua maanvuokrasopimuksen nro 8029 sopimusmuutosta ei vielä ole täydennysrakentamiskorvausten maksamiseen liittyneiden epäselvyyksien takia voitu tehdä. Tontin 45144/3 maanvuokrasopimusta ei voida allekirjoittaa ennen kuin tonttia 45144/2 koskeva maavuokrasopimuksen muutos on allekirjoitettu.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Lainvoimaisen rakennusluvan (8.7.2021 § 4, lupatunnus: 45-1976-21-A) mukaan tontille rakennetaan kaksi (1 700 + 1 700 k- m²) ullakollista kahdeksankerroksista opiskelija-asuntolaa, jotka sijoittuvat loivaan rinnemaastoon, osittain nykyiselle pysäköintialueelle, täydennysrakentamiskaavan osoittamille rakennuspaikoille. Rakennukset ovat tyypiltään keskikäytävällisiä, yksiportaisia pistetaloja ja sen ylimmän kerroksen päälle ullakolle sijoittuu A-talossa IV-konehuone ja B-talossa IV-konehuoneen lisäksi kerho- ja saunatilat. Asunnot ovat pääosin yksiöitä (yhteensä 84 kpl) sekä muutama pieni, esteetön kaksio (yhteensä 14 kpl). Vähintään 5% asunnoista on suunniteltu esteettömiksi. Jokaisessa asunnossa on ranskalainen parveke.

Asemakaavanmukainen rakennusoikeus 3 400 k-m² ei ylitä.

Energiatehokkuus

Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää B2018–energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 90 kWh/ m²/vuosi, ellei kaupunki erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päätä.

Vuokralaisen toimittaman energiatehokkuustodistuksen (päivätty 18.12.2020) mukaan molemmat rakennukset kuuluvat energiatehokkuusluokkaan B₂₀₁₈ (E-luvun ollessa 89 kWh/m²/vuosi A-rakennuksen kohdalla ja 90 kWh/m²/vuosi B-rakennuksen kohdalla)

Autopaikat

Asemakaavassa opiskelija-asuntojen autopaikkojen vähimmäismäärä on esitetty olevan 1 ap/300 k-m².

Asemakaavan määräyksestä poiketaan ja mitoituksessa noudatetaan Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymää (HEL2015-010556) "Helsingin kaupungin asuintonttien pysäköintiohjetta" seuraavasti: "Erityisasuminen, Opiskelija-asunnot esikaupunkialueella, jos etäisyys linnuntietä lähimmälle metro tai juna-asemalle on alle 400 metriä. Autopaikkoja ei tarvitse rakentaa."

Perusteluna hakija ilmoittaa, että tontin etäisyys Myllypuron metroasemalle on katua pitkin noin 300 metriä. Tontille sijoitetaan vain yksi LE-paikka.

Poikkeamisia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä ja perusteltuina eikä kaavoituksella ole ollut niistä lausunnossaan huomautettavaa.

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

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella on johtoja sekä vanhan pysäköintialueen rakenteita.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-aluetta koskee tonttien 45144/2 ja 3 välillä laadittu 31.5.2021 allekirjoitettu rasitesopimus. Rasitesopimus liitetään osaksi nyt tehtävää tontin 45144/3 vuokrausta. Rasitesopimus koskee tonttia 45144/3 palvelevan pelastustien ja nostopaikan sijoittamista tontille 45144/2.

Edelleen vuokra-aluetta koskee tonttien 45144/3 ja 2 välillä laadittu ja 9.1.2023 sähköisesti allekirjoitettu rasitesopimus. Rasitesopimus koskee tonttia 45144/3 palvelevien jäte- ja hulevesiputkien sijoittamista tontille 45144/2.

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.

Vakuuden määrä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §), että asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon 1.7.2022 alkaen.

Vuokrasopimuksen 3.2 §:n mukainen vakuuden määrä on 296 000 euroa.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto on 2.2.2022 (23 §) vahvistanut tontille 45144/3 vuokrausperiaatteet. Tontti vuokrataan 31.12.2080 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotontin (AK) 45144/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana opiskelija-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 31 euroa.
- Valtion tukeman asuntotuotannon osalta tonttien 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).

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. 2249)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 2249)	Alkuvuosivuokra alennus huomioiden (20%)
3 400	31	693,16	4 216,00	98 817,84	75 418,11

$(3\,400\text{ k-m}^2 \times 31\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 22,49 \times 80\% \text{ (ara-alennus)}$

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on alennus huomioiden 75 418,11 euroa.

Todetaan, että tontti vuokrataan takautuvasti 1.9.2021 alkaen. Vuokraa ei kuitenkaan peritä ennen kuin tonttia koskeva maanvuokrasopimus on allekirjoitettavissa.

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 113 000 euroa/vuosi. Markkinavuokra on arvioitu tontille vahvistetun vuokrausperiaatehinnan (31 euroa (ind. 100)) perusteella (markkinahinta on noin + 20/30 % korkeampi kuin säännellylle asuntotuotannolle vahvistettu hinta), eli noin 37 euroa (ind. 100) perusteella.

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman ns. alkuvuosialennuksia on noin 98 817,84 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraavat alennukset:

- ara-alennus, voimassa valtion korkotuen maksamisen ajan, arvioitu suuruus noin 19 399,73 euroa/vuosi.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.9.2021 ja vuokraus on voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Lisäehdot

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