

MUISTIO/Maria Mannisto

Asuntotontin (AK, 8 600 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten  
(Kaarela, Maununneva, tontti 33037/2)

Kasemattikuja 1 / Maununnevantie 3, HEL 2021 - 010014

Hakemus Helsingin kaupungin asunnot Oy pyytää asiamiehenään olevan Asuntotuotannon välittämällä hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) pitkäaikaisesti asuntotontin 33037/2 valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten 1.11.2021 alkaen.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018, § 691 varata asuntotontin 33037/2 Asuntotuotannolle valtion korkotukemaa vuokra-asuntotuotantoa varten.

Tonttien varausehdot ovat seuraavat:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisin kohdistuvan maanvuokrasopimuksen muuttamista tai päättämistä sekä alueella olevien rakennusten purkamista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja. B-osion mukaiset lisäehdot ovat mm. seuraavat:
  - Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään A energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päätä.
  - 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.

## Lyhytaikainen vuokraus

Tonttia ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten, koska vuokralainen hallitsee tonttia voimassa olevan maanvuokrasopimuksen 9859 perusteella.

## Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 28.8.2018 hyväksymän ja 12.10.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12499 mukaan tontti 33037/2 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Kaupungingeodeetti on 20.9.2011 vahvistanut kaavatonttia 33037(2) koskevan tonttijaon nro 12047. Tonttijaon mukainen tontin pinta-ala on 8 326 m<sup>2</sup>. Tontin asemakaavaan merkitty rakennusoikeus on 8 600 k-m<sup>2</sup>.

Tontin 33037/2 sijaitsee Maununnevantien, Kasematinkujan ja Kasematinkallion rajaamalla alueella osoitteessa Kasemattikuja 1 ja/ tai Maununnevantie 3.

Tontille sijoittuva uudisrakennushanke on ns. täydennysrakennuskohde. Laadittu asemakaavan muutos tuo tontille lisää rakennusoikeutta 4 200 kem<sup>2</sup>.

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 19.1.2012.

## Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Rakennusluvan (ympäristö- ja lupajaoston päätös 19.11.2020) mukaan toteutettava rakennusoikeus on yhteensä 8 742 kem<sup>2</sup>. Koko rakennusoikeus käytetään asumiseen. Hakija ilmoittaa toteutettavan rakennusoikeuden ylittävän asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden 142 kem<sup>2</sup>:llä. Hankkeen pääsuunnittelija on kirjallisesti vahvistanut ylityksen. Maanvuokraa peritään toteutettavan rakennusoikeuden mukaan.

Rakennusluvan mukaan tontille rakennetaan neljä asuinkerrostaloa ja 26 maalämpökaivoa. Rakennuksissa on yhteensä 127 ARA-vuokra-asuntoa. Rakennuspaikalla olevalle rakennuskannalle on 22.9.2020 myönnetty lupa kolmen asuinkerrostalon ja niihin liittyvien rakennelmien purkamiseksi.

Autopaikkojen lukumäärä on 67. Uudisrakennushankkeen kaikki velvoiteautopaikat sijoitetaan omalle tontille.

Make –palvelu ei ole vielä tarkastanut hankkeen suunnitelmia.

## Perheasuntovaatimus

Perheasuntovaatimus ei koske vuokra-asuntoja (säännelty tuotanto).

## Maaperä

Vuokranantajan tietojen mukaan vuokra-alueiden maaperä ei ole pilaantunut.

Energiatohokkuus	Vuokralainen on toimittanut pitkäaikaiseen vuokrauksen yhteydessä vuokra-alueelle suunniteltujen rakennusten energiatohokkuustodistukset. Energiatohokkuustodistusten (päivätty 11.8.2021) mukaan kaikki rakennukset kuuluvat energiatohokkuusluokkaan A2018 (E-luvun vaihdella 70 - 74 kWh/m <sup>2</sup> /vuosi välillä). Näin ollen varausehdoissa ollut energiatohokkuusvaatimus (B2018, E-luvun alitettava taso 80 kWh/m <sup>2</sup> /vuosi) täyttyy.
Muuntamot	-
Autopaikat	Asemakaavan edellyttämät autopaikat sijoitetaan omalle tontille maantasoon.
Aiempi käyttö	Vuokra-alueella sijaitsevat asuinrakennukset puretaan uudisrakentamisen tieltä.  Tontti 33037/2 on siirtynyt Hekan hallintaan 1.1.2012, kun Kannelmäen Kiinteistöt Oy:n sulautui siihen. Tontti 33037/1 (sittemmin tontti 33037/2) on vuokrattu Kiinteistö Oy Maununlaivalle ajaksi 1.9.1975 – 31.12.2040. Kannelmäen Kiinteistöt Oy:n hallintaan tontti siirtyi 1.1.1994.
Rasitteet ja yhteisjärjestelyt	-
Vuokrausperiaatteet	Kaupunginvaltuusto on 5.5.2021, 101 § vahvistanut tontille vuokrausperiaatteet. Niiden mukaan asuinkerrostalotontin (A) 33037/2 maanvuokra määrätään pitäen vuosivuokran perusteena valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vähintään 29 euroa.  Tontille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä- ja työtiloista peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.  Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.  Asuntotontin 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 ja muiden tonttien 5 %.
Maanvuokra	Edellä mainituilla perusteilla tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

käyttö-tarkoitus	k-m <sup>2</sup>	€/k-m <sup>2</sup>	€/k-m <sup>2</sup> (ind.2020= 8/2021)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra (ind. 2020= 8/2021)	20 %:lla alennettu alkuvuosi- vuokra
AK	8 742	29	585.80	10 140,72	204 842,54	163 874,04

$$(8\,742 \times 29 \text{ €/k-m}^2 \times 4 \%) \times 20,20 - 20 \%$$

Tontin kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12.) on alennus huomioiden 163 874,04 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.11.2021 – 31.12.2022 (14 kk) on 191 186,38 euroa (163 874,04 : 12 x 14).

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 247 000 euroa/vuosi (vastaa yksikköhintaa 35 €/kem<sup>2</sup> indeksin pisteluvun ollessa 100). Arvio markkinavuokrasta perustuu muun muassa 33. kaupunginosaa koskevaan Catella Oy:n laatimaan markkinahintalausuntoon per 22.2.2017.

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman ns. ara-alennuksia on noin 204 842,54 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraavat alennukset:

- ara-alennus, voimassa valtion korkotuen maksamisen ajan, arvioitu suuruus noin 40 968 euroa/vuosi.

Vuokra-aika	Vuokra-aika alkaa 1.11.2021 ja vuokraus on voimassa kaupunginvaltuuston periaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.
Rekisteröinti	Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6) on merkitty kaupparekisteriin 7.1.2011.
Lisäehdot	Muutoin maanvuokrasopimusten ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä, rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.