

Muistio/MIK

Asuntotontin (AK, 1 990 + li100 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle valtion tukemien (pitkä korkotuki) opiskelija-asuntojen toteuttamista varten (Sörnäinen, Kalasatama, tontti 10575/6)

Työpajankatu 4, A2110-12, HEL 2020-011809

Hakemus Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (y-tunnus 0116514-9) pyytää hakemuksellaan 29.9.2021, että kaupunki vuokraisi sille tontin 10575/6 valtion tukemien (pitkä korkotuki) opiskelija-asuntojen toteuttamista varten 16.10.2021 alkaen. Myöhemmin on sovittu, että vuokraus alkaa 1.11.2021.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 16.9.2019 (623 §) varata suunnitellun tontin 10575/6 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (y-tunnus 0116514-9) valtion tukemien opiskelija-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2020.

Lyhytaikainen vuokraus

Tontit-yksikön päällikkö on päätöksellään 13.11.2020 (312 §) vuokrannut tontin 10575/6 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.11.2020-15.11.2021. (A2110-11)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunkiympäristölautakunnan 25.2.2020 hyväksymän ja 16.4.2020 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12628 mukaan tontti 10575/6 kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen. Kaavatontin 10575/6 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1990 k-m² asuinrakennusoikeutta ja vähintään 100 k-m² liikerakennusoikeutta.

Tontin pinta-ala on 600 m² ja osoite Työpajankatu 4. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 3.7.2020.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Tontille 10575/6 on 8.7.2021 (569 §) myönnetty rakennuslupa (lupatunnus 10-1935-21-A), jonka mukaan toteutettava asuinrakennusoikeus on 1 989 + 108 k-m² (kaavan mukainen rakennusoikeus 1990+100 k-m²).

Kalasataman alueryhmä on käsitellyt hanketta kokouksessaan 16.11.2020. Alueryhmä puoltaa esitettyjä suunnitelmia. Maanvuokraa peritään 1990 + 108 kerroseliömetrin perusteella.

Autopaikat Hankkeessa ei toteuteta autopaikkoja. Asemakaavan muutoksen nro 12628 mukaan opiskelija-asuntotonteille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Energiatehokkuus

Vuokralainen on toimittanut pitkäaikaisen vuokrauksen hakemuksen yhteydessä vuokraalueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen. Energiatehokkuustodistuksen (päiväty 25.1.2021) mukaan kerrostalorakennus kuuluu energiatehokkuusluokkaan B2018 (E-luvun ollessa 80 kWh/m² /vuosi).

Varausehtojen mukaan rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m² /vuosi.

Maaperä

Kaupunki ilmoittaa, että vuokra-alue on puhdistettu ympäristöviranomaisen päätöksen HEL 2019-002560, 25.3.2019 sekä kirjeen (Kunnostusalueen laajentaminen Työpajanpihan, Tukkutorinkujan ja entisen makkaratehtaan tontin alueilla, 23.3.2021) mukaisesti. Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen vuokralaiselle.

Vuokralaisen tulee liittää em. kunnostuksen loppuraportti ja ympäristöviranomaisen tarkastuskirje sekä tiedot mahdollisista kaivu- ja muista käyttörajoitteista alueelle rakennettavan rakennuksen huoltokirjaan.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä kaupunkiin. Kaupunki korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvytyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12628 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytyt käyttöönotettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu kaupungin korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

Kaupungilla on oikeus asentaa vuokra-alueelle orsi- ja pohjaveden sekä huokoskaasun tarkkailuputkia. Putkien sijainnista sovitaan vuokralaisen kanssa. Tarkkailun toteuttamisesta ja putkien pitämisestä vuokra-alueella ei makseta erillistä korvausta.

Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

Kaupunki ilmoittaa, että vuokra-alueella on sijainnut rakennus, joka on vuokralaisen toimesta purettu. Kaupunki maksaa purkutyöstä vuokralaiselle aiheutuneet ylimääräiset kustannukset. Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä on sovittu ennen purkutöiden aloittamista.

Vuokra-alueella saattaa olla purettavan rakennuksen lisäksi muuta rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvää, asfalttoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta kaupungin ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa edellyttäen, että asiasta on sovittu ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muutoin vuokralainen vastaa kaikista mainituista kustannuksista. Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainitut eivät koske vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen purkamisesta aiheutuvia kustannuksia.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua maaperän puhdistamisesta tai vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on toimittanut tontin lyhytaikaista vuokrausta koskevan hakemuksen yhteydessä alustavan listauksen perustettavista rasitteista ja yhteisjärjestelyistä. Järjestelyt koskevat esim. yhteiskäyttöpihaa, pysäköintiä, kulkuväyliä, väestönsuojaa sekä pelastustietä.

Lopulliset rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset tullaan lisäämään pitkäaikaisiin tontinvuokrasopimuksiin ennen kohteiden valmistumista.

Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitut sopimukset maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksyttäväksi. Vuokranantaja ei vastaa mainituista sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista tai kustannuksista.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 17.2.2021 (§ 31) vahvistaa valtion tukeman vuokra-asuntotuotantoon osoitettavien tonttien vuokrausperiaatteet seuraavasti:

- Asuinkerrostalotontin 10575/6 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 35 euroa (nykyarvo 9/2020 ind 1977 on noin 692 euroa).
- Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai näihin verrattavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuinrakennusoikeuden osalta.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Tonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavan 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

k-m ²	e / k-m ² (ind. 100)	e / k-m ² (ind. 20,20)	perusvuosivuokra e (ind 100)	alkuvuosisivuokra e (ind 20,20)	alennettu alkuvuosisivuokra (80 %)
1 990	35	707	2 786	56 277	45 022
108	35	707	151	3 054	2 443
			2 937	59 331	47 465

(2 098 k-m² x 4% x 35 e/k-m²) x 20,20 x 80 %)

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on 47 465 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.11.2021-31.12.2022 (14 kk) on 55 376 euroa (47 465 : 12 x 14).

- Vuokra-aika Vuokra-aika alkaa 1.11.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.
- Muut ehdot Muilta osin ehdot ovat rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä, vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.