

## Perustelumuistio/MIM

### **Asuntotontin (AP, 1 254 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle valtion korkotukemia asumisoikeusasuntoja varten (Mellunkylä, Kontula, tontti 47291/3)**

Virtarannankatu 1, A1147-1364, HEL 2020-011531

**Hakemus** Helsingin asuntotuotanto pyytää 23.6.2021 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) asuntotontin 47291/3 valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten 16.9.2021 alkaen.

Myöhemmin on sovittu, että vuokra-aika alkaa 1.10.2021.

**Varauspäätös** Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata tontin 47291/3 Asuntotuotantotoimistolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka.

Tonttipäällikkö on päätöksellään 6.2.2019 (8 §) jatkanut varausaikaa 31.12.2019 saakka entisin ehdoin.

Tonttipäällikkö on päätöksellään 13.12.2019 (95 §) jatkanut varausaikaa 31.12.2020 saakka entisin ehdoin.

## Lyhytaikainen vuokraus

Tontit-yksikön päällikkö on päätöksellään 22.12.2020 (406 §) vuokrannut tontin 47291/3 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.12.2020 – 15.12.2021.

(A1147-1327)

## Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 10.6.2009 hyväksymän ja 7.8.2009 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11810 mukaan tontti 47291/3 kuuluu asuinpientalojen korttelialueeseen (AP). Tontin rakennusoikeus on 1 250 k-m<sup>2</sup>.

Tontin pinta-ala on 2 054 m<sup>2</sup> ja osoite on Virtarannankatu 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 17.6.2017.

## Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Lainvoimaisen rakennusluvan (Lupayksikön 1 viranhaltijoiden päättämä asia 11.2.2021, 68 §) toteutettava asuinrakennusoikeus on yht. 1 254 k-m<sup>2</sup>, asuinkerrosalan sallittu enimmäismäärä ylittyy 4 m<sup>2</sup>:llä.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on 1.9.2021 hyväksynyt vuokra-alueita koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan asemakaavan mukainen kerrosala (1 250 k-m<sup>2</sup>) ylittyy. Maanvuokraa peritään 1 254 kerroseliömetrin perusteella.

**Autopaikat** Hankkeen rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikoista (10 kpl) sijoitetaan 8 kpl vuokra-alueelle ja 2 kpl tontille 11. Velvoiteautopaikkojen sijoittamisesta vuokra-alueen ulkopuolelle sovitaan rasitteenluonteisessa sopimuksessa.

**Maaperä** Vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Alueella on todettu luontaisesti orgaanisista yhdisteistä johtuvaa hajua, joka ei aiheuta terveyshaittaa. Hajuhaittojen ehkäisemiseksi rakennuksen alapohjat tulee tuulettaa koneellisesti ja alapohjarakenteissa tulee noudattaa RT-kortin 81-11099 "Radonin torjunta" -ohjeita.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

## Rakentamiskelpoisuus

Vuokra-alueella on tehty saven pilaristabilointia ja turpeen massastabilointi, mikä tarkoittaa sitä, että kellarin rakentaminen vuokra-alueelle ei käytännössä ole kohtuullisesti toteutettavissa.

## Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Kiinteistörekisteriote: tonttia rasittaa voiman- ja tiedonsiirtolinjat, oikeutettuna Helen Sähköverkko Oy.

Vuokra-alueita koskee tonttien 47291/3, 47293/10 ja 47293/11 välillä laadittu luonnos rasitteenluonteisista oikeuksista. Sopimusluonnoksessa sovitaan mm. kerhotilasta, pesutilasta, autopaikoista, piha-alueista, hulevesien johtamisesta, lumenlajityksestä, kylmistä varastotiloista, lämpimästä irtaimistovarastotilasta, talovarastosta, väestönsuojasta, lämmönjakohuoneesta, sähköpääkeskuksesta, jätepisteestä, maalämpökaivoista ja kattojen aurinkopaneeleista.

Lopullinen allekirjoitettu sopimus tulee toimittaa tontit-yksikölle ja liittää vuokrasopimukseen sopimusehtona noudatettavaksi vuokrasopimuksen yleisen rasite-ehdon mukaisesti (20 §). Mainitun ehdon 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 16.6.2021 (193 §) vahvistaa mm. tontille 47291/3 vuokrausperiaatteet, joiden mukaan kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavan tontin 47291/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.
- Valtion tukeman asuntotuotannon osalta tontin 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).
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

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 <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 2015)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 2015)	Alennettu alkuvuosisivuokra (- 20 %)
1254	33	664,9 5	1655,28	33 353,89	26 683,11

$$(1\ 254\ \text{k-m}^2 \times 33\ \text{e/k-m}^2 \times 4\%) \times 20,15 \times 80\ \%$$

Kiinteä alkuvuosisivuokra (1.1.-31.12) on 26 683,11 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.10.2021 – 31.12.2022 (15 kk) on 33 353,89 euroa (26 683,11 : 12 x 15).

- Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 46 000 euroa/vuosi
- Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman ara-alennusta on noin 33 353,89 euroa/vuosi

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraavat alennukset:

- ns. ara-alennus, voimassa 1.10.2021 alkaen ja Aran myöntämän korkotukilainaa koskevan päätöksen mukaisesti, arvioitu alennus noin 6 670,78 euroa/vuosi

Tontin vuokraushinta on markkinahintaa alhaisempi ja tämä markkinaehtoisen vuokran ja tontin vuokraushinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (2012/21/EU, EUVL L7/2012). Markkinahinnan ja vuokraushinnan välinen erotus tulee maksaa takaisin, mikäli tontille rakennetaan muuta kuin valtion tukemaa tuotantoa.

SGEI-tuki on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta. Se on markkinaehtoisen vuokran ja ARA-vuokran välinen erotus.

### **Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa 1.10.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

### **Rekisteröinti**

Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0912770-2) on merkitty kaupparekisteriin 28.10.1992.

### **Lisäehdot**

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