

**Muistio / AH**

**Asuntotontin (AK, 4 147 + 200 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten (Tapaninkylä, Tapanila, Fallkullan kiila, tontti 39280/5)**

Jäkälätie 18

**Hakemus** Helsingin Asumisoikeus Oy pyytää 24.8.2020 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille pitkäaikaisesti asuinkerrostalotontin 39280/5 asuntotarkoitukseen 1.10.2020 alkaen.

Tontille toteutetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja.

**Varauspäätös**

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata tontin 39280/1 Asuntotuotantotoimistolle (y-tunnus 0201256-6) välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten 31.12.2018 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Tontille kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta noin puolet tulee toteuttaa asumisoikeusasuntoina ja noin puolet hintakontrolloituina omistusasuntoina.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä hintakontrolloidun omistusasuntotuotannon osalta liitteenä 6 olevia hintakontrolloitujen ja Hitas-tontinvarausten lisäehtoja.
- Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä olevaa 25.5.2018 päivättyä toimintaohjetta Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

Tonttipäällikkö päätti 6.2.2019 (8 §) jatkaa tontin 39280/1 varausta 31.12.2019 saakka entisin ehdoin.

## Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 7.6.2017 hyväksymän ja 28.7.2017 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12380 mukaan tontti 39280/1 kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen.

Tontti 39280/1 on tonttijaossa 25.10.2019 jaettu tonteiksi 39280/2, 3, 5 ja 6. Tontit on merkitty kiinteistörekisteriin 29.1.2020.

Tontin 39280/5 pinta-ala on 2 322 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Jäkälätie 18. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 700+200 k-m<sup>2</sup>.

## Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 13.1.2020 (5 §) vuokrannut tontin 39280/5 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.1.2020 – 31.12.2020.

Tontit-yksikön päällikkö päätti 1.9.2020 erillisellä ilmoituksella myöntää vuokralaiselle oikeuden maanrakennustöiden suorittamiseen vuokra-alueella 1.9.2020 alkaen.

## Suunnitelmat ja rakennuslupa

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapäällikkö päätti 7.7.2020 (22 §) myöntää rakennusluvan (lupatunnus 39-1906-20-A), jonka mukaan tontille 39280/5 rakennetaan asuinkerrostalo lainvoimaisen poikkeamispäätöksen nojalla. Maankäyttöjohtajan myöntämällä poikkeamispäätöksellä poiketaan tämän hankkeen osalta asemakaavaan merkityistä rakennusaloista, rakennusoikeudesta ja katuun rajautuvien sisäänkäyntien sisäänvedon kaksikerroksisuudesta.

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla 39280/5 on 3 700 + 200 k-m<sup>2</sup>. Rakennusluvan mukaan tontille rakennettavassa asuinkerrostalossa on asuin-kerrosalaa 4 147 k-m<sup>2</sup> sekä liiketilaa 200 k-m<sup>2</sup>. Näin ollen kerrosalan ylitys on 447 k-m<sup>2</sup>. Tontin maanvuokra määräytyy käytetyn pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden 4 147 + 200 k-m<sup>2</sup> mukaan.

Tontille 39280/5 toteutetaan 5-6-kerroksinen asuinkerrostalo, joissa on yhteensä 52 valtion korkotukemaa asumisoikeusasuntoa. Maantasokerrokseen sijoitetaan liiketiloja. Yhteispiha toteutetaan yhdessä naapuritontin 39280/6 kanssa.

Hankkeen autopaikat 28 kpl sijoitetaan viereiselle LPA-tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) hyväksyy erikseen kohteen suunnitelmat ja hankinta-arvon.

## Maaperätiedot

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Fallkullan alueella on esirakentamisen yhteydessä poistetuissa pintamaissa todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on antanut 18.12.2019 alueen maaperän kunnostustarpeesta lausunnon ID 19-02122.

## Energiatehokkuus

Toimitetun energiatodistuksen mukaan tontille toteutettava rakennus täyttää va-  
rausehtojen mukaisen energiatehokkuusvaatimuksen.

## Autopaikat

Hankkeen autopaikat 28 kpl sijoitetaan viereiselle LPA-tontille 39280/2 raken-  
nettavaan pysäköintilaitokseen.

## Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralaisen tulee sopia kaikista tarvittavista yhteisjärjestely-, rasite- ja rasitteen-  
luonteisista asioista korttelin muiden tonttien sekä tarvittavilta osin myös muiden  
ympäröivien tonttien ja muiden kiinteistöjen (mukaan lukien kadut ja muut yleiset  
alueet) kanssa.

Hankkeen toimittaman alustavan rasitelistauksen mukaan korttelin 39280 tontit  
tulevat laatimaan rasite- ja yhteisjärjestelyjä esimerkiksi yhteispihasta, kulku- ja  
pelastusteistä sekä pysäköinnistä. Lopulliset rasitesopimukset tullaan lisäämään  
pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen ennen hankkeen valmistumista.

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

## Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 27.11.2019 (342 §) muun muassa Tapaninkylän  
korttelin 39280 asuinkeuhkotonttien vuosivuokraksi pitäen perusteena viralli-  
sen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa kerrosne-

liömetrihintaa 29 euroa. Valtion korkotukemana asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vuosivuokran perusteena käytetään vähintään 26 euron kerrosneliömetrihintaa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Tonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Vuokra-ajan alkamisesta päätetään erikseen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % sen laskennallisesta hinnasta.

#### Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti.

k-m <sup>2</sup>	e/k-m	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 1976)	Perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisuokra e (ind. 1976)	Perittävä alkuvuosisuokra Ara-alennus (-20 %) huomioiden
4 147	26	513,76	4 312,88	85 222,51	68 178,34
200	26	513,76	208	4 110,08	3 288,06

$(4\ 147\ \text{k-m}^2 \times 26\ \text{e/k-m}^2 \times 4\ \%) \times 19,76$   
 $(200\ \text{k-m}^2 \times 26\ \text{e/k-m}^2 \times 4\ \%) \times 19,76$

Tontin sääntelemätön perusvuosisuokra (ind. 100) on asuinkerrosalan osalta 4 312,88 euroa/vuosi ja liiketilan osalta 208,00 euroa/vuosi.

Tontin arvioitu markkinavuokra on yhteensä noin 99 650 euroa/vuosi. Tontilta perittävä normaali vuosivuokra ilman alennuksia on yhteensä noin 89 332,59 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuu ns. Ara-alennus (20 %). Ara-alennus on voimassa edellä selostetusti valtion korkotuen maksamisen ajan ja sen arvioitu suuruus on yhteensä noin 17 866,52 euroa/vuosi.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.10.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

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

Lisäehdot

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