

HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit
18.11.2024

Liite 2, perustelumuistio /MaM

Asuntotontin (AO, 900 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen As. Oy Helsingin Taksvärkille vapaarahoitteisia, hintakontrolloituja omistusasuntoja varten (Tuomarinkylä, Torpparinmäki, 35169/24)

Herastuomarintie 29 / Torpparinmäentie 1g

Hakemus

Toivo Group Oy pyytää 13.11.2024 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi As. Oy Helsingin Taksvärkille Torpparinmäestä korttelissa 35169 olevan tontin 24 pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella ajankohdasta 16.12.2024 alkaen.

Varauspäätös

Tonttipäällikkö päättää 1.7.2021 (38 §) varata Rakka Asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2764914-1) Helsingin kaupungin 35. kaupunginosan (Tuomarinkylä) ohjeellisen tontin 35169/24 31.12.2022 saakka seuraavin ehdoin:

1. Varauksensaajan tulee suunnitella ja toteuttaa tontille hintakontrolloituja omistusasuntoja.
2. Varauksensaajan tulee suunnitella ja toteuttaa perheasuntoja varaushakemuksen mukaisesti.
3. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.

Tonttipäällikkö päätti 27.1.2023 (7 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2023 saakka entisin ehdoin.

Asuntotontit –tiimin päällikkö päätti 14.10.2024 (132 §) vähäisesti muuttaa tonttipäällikön 1.7.2021 (38 §) tekemää varauspäätöstä varauksensaajan osalta siten, että tontille 35169/24 sijoittuvan rakennushankkeen toteuttaa Toivo Projektinhallinta Oy (Y-tunnus 2995388-4) Rakka Asunnot Oy:n sijaan ehdolla, että hanke toteutetaan Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy:n 10.5.2023 päivätyn suunnitelma-aineiston, As. Oy Helsingin Taksvärkin lainvoimaisen rakennusluvan LP-091-2022-04132 ja Hitas –työryhmän 6.6.2024 puoltavan hankinta-arvon pohjalta. .

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö on päätöksellään 14.6.2023, § 152 vuokrannut tontin 35169/24 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.6.2023- 15.6.2024.

(A1133-889)

Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuuston 29.8.2012 hyväksymän ja 24.4.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 12093 mukaan tontti 35169/24 kuuluu asuinpienalojen korttelialueeseen (AO). Tontin rakennusoikeus on 900 k-m².

Tonttitiedot

Asuntotontin 35169/24 pinta-ala on 3 250 m².

Tontin osoite on Herastuomarintie 29 / Torpparinmäentie 1g. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

Rakennuslupa ja suunnitelmat

Tontille 35169/24 on myönnetty rakennuslupa LP-091-2022-04132, joka on saanut lainvoiman. Tontille rakennetaan vapaarahoitteisia, hintakontrolloituja omistusasuntoja 12 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 77,8 m². Kymmenen asunto kahdestatoista asunnosta on perheasuntoja. Asemakaavan mukainen velvoiteautopaikkojen lukumäärä on 12 kpl ja toteutuma 12 kpl. Kaikki autopaikat toteutetaan maantasoisina. Asemakaavan mukainen rakennusoikeuden määrä on 900 k-m² ja toteuma 909 k-m². Maanvuokra määräytyy kuitenkin asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden mukaisena tai mikäli se ylitetään, käytetyn rakennusoikeuden mukaisena.

Rasitteille tai yhteisjärjestelyille korttelin muiden tonttien kesken ei laaditun suunnitelman mukaan ole tarvetta.

Perheasuntovaatimus

Sääntelemättömässä ja hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta tulee vähintään 45 % toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 hm², jollei tontit -yksikön kanssa toisin sovita.

Hankkeen asunnoista perheasuntoja on 83 %, ja niiden keskipinta-ala on 79,2 m².

Hintakontrolloitua asuntotuotantoa koskevat ehdot ja enimmäismyyntihinta

Varauspäätöksen edellyttämällä tavalla tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja.

Hintakontrolloitua tuotantoa koskeva rakennuttajan sitoumus

Rakennuttajan allekirjoittama ja 28.9.2022 päivätty hintakontrolloitujen asuntojen arvontaa sekä suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskeva allekirjoitettu sitoumus on toimitettu vuokranantajalle.

Asuntopalvelut –yksikön päällikkö on osaltaan 18.19.2022, 104 § hyväksynyt As. Oy Helsingin Taksvärkki -nimisen yhtiön suunnitelmat ja hankinta-arvon, mikä määrittää asuntojen ensimyyntissä sallitun velattoman enimmäismyyntihinnan. Hankkeen velaton hankinta-arvo on 4 466 062 euroa (sis.alv.24 %).

Asuntojen ensimyyntissä tulee noudattaa Hitas-asuntojen myyntiä koskevia ohjeita ja menettelyä sekä asuntopalvelut –yksikön mahdollisesti antamia tarkentavia ohjeita.

Kaupunki ei säätele asuntojen jälleenmyyntiä ensimyyntin jälkeen

eikä hanketta varten perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisällytetä Hitas-sääntelyä koskevia määräyksiä.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueilla aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Energiatehokkuus

Vuokralainen on rakennusluvan hakemisen yhteydessä toimittanut vuokra-alueelle suunniteltujen rakennusten energiatehokkuustodistukset. Energiatehokkuustodistusten (päiväty 28.6.2023) mukaan tonteille rakennettavat rakennukset kuuluvat energiatehokkuusluokkaan A₂₀₁₈ vertailulukujen ollessa 78 kWh/(m²-vuosi).

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntonttien vuokranmäärityksessä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset periaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet. Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tukemilla tonteilla enintään ARA:n hyväksymään enimmäishintaan.

Tontin 35169/24 arvioitu markkinavuokrahinta on ulkopuolisen arvioitsijan laatiman arviolausunnon perusteella 1 100 €/k-m². Vuokrattava tontti on hinnoiteltu markkina-arvoon ja maanvuokra täyttää kuntalain 130 §:n vaatimukset.

Markkina- ja vuokraushinta ilmenevät vuokrasopimuksesta.

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Vuokra-ajan alkamisesta päätetään erikseen ja vuokraus ulottuu 31.12.2085 asti.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta ilman tasotarkistusta.

Maanvuokra

Edellä esitetyn perusteella tontin 35169/24 maanvuokra määräytyy seuraavasti, kun asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei vuokraa peritä:

tontti	k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	€/k-m ² ind.2343		Alkuvuosivuokra € (ind. 2343)
	909		1 100		39 996

(909 x 1 100 x 4 %)

Tontin 33359/1 alkuvuosivuokra (1.1.-31.12.) on 39 996 euroa, jolloin vuokra ajalta

16.12.2024 -31.12.2025 (12,5 kk) on 41 662,25 euroa.

Muut ehdot

Vuokrasopimukseen sisällytetään vapaarahoitteisia, hintakontrolloituja omistusasuntoja koskevat lisäehdot. Muutoin vuokrausehdot ovat varauspäätöksestä tai asemakaavasta ilmeneviä tai vakioluonteisia.