

## MUISTIO/AH

**Asuntotontin (AK 6 546 +151 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten (Oulunkylä, Patola, tontti 28142/6)**

HEL 2023-013376

Käskynhaltijantie 48

### Hakemus

Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 9.9.2024 toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Helsingin Asumisoikeus Oy:lle pitkäaikaisesti asuinkerrostalotontin (AK) 28142/6 valtion tukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten 16.10.2024 alkaen.

Myöhemmin on sähköpostitse sovittu vuokrauksen alkavan 1.11.2024.

### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.1.2022 (14 §) varata tontin 28142/5 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2024 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeudesta noin 1/3 tulee toteuttaa valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona ja 2/3 asumisoikeusasuntotuotantona sekä sopimaan tähän liittyvästä tonttijaosta.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

Tontti 28142/5 on sittemmin jaettu tonteiksi 28142/6 ja 7 tonttijaolla nro 13977.

### Lyhytaikainen vuokraaminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 10.11.2023 (230 §) vuokrata Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28142 tontin 6 (kiinteistötunnus 91-28-142-6, pinta-ala 4 163 m<sup>2</sup>, os. Käskynhaltijantie 48) Helsingin kaupungin asuntotuotannolle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.11.2023 – 15.11.2024. (A1128-1413).

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 8.11.2017 hyväksymän ja 13.12.2018 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan tontti 28142/6 kuuluu asuinkerrostalorakennusten korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on noin 4 163 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Käskynhaltijantie 48. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 6 250 + 150 k-m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 20.4.2023.

**Maaperätiedot** Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.

## Rakennuslupa ja suunnitelmat

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 8.5.2024 § 94 myöntää tontille 28142/6 rakennusluvan (28-0781-24-A), jonka mukaan tontille rakennetaan kaksi viisi-/kuusikerroksista kerrostaloa, joissa on 39 + 39 asumisoikeusasuntoa. Asumisoikeustuotannossa ei noudateta perheasuntovaatimusta.

Piha-alueen toiminnot ovat yhteiskäyttöisiä tontin 28142/7 kanssa.

Rakennusvalvontapäällikön 14.2.2024 myöntämällä poikkeamispäätöksellä on hyväksytty poikkeamiset ja ylitykset kerrosluvusta ja rakennusoikeudesta sekä autopaikkojen sijoituksesta maantason katoksiin maanalaisen järjestelyn sijaan. Asuinrakennusoikeuden kokonaismäärä ylittyy tonteilla 28142/6 ja 7 yhteensä 296 m<sup>2</sup>:llä. Ylitys on 4,74 % eli alle 5 %. Vähäisempinä poikkeamisina on poikkeamismenettelyn yhteydessä ollut myös rakennusalan ylitys, kattoterassien rakentamatta jättäminen ja parvekkeiden tukeminen maasta. Poikkeamispäätös koskee tontteja 28142/6 ja 7.

## Autopaikat

Autopaikkoja rakennetaan tontille 28142/6 yhteensä 37, jotka sijoitetaan poikkeamispäätöksen nojalla osin katoksiin ja osin avopaikkoina maantasossa. Tontille 28142/6 kuuluvia paikkoja on lisäksi 5 kpl tontilla 28142/7.

Asemakaavan osoittama pysäköintinormi on 1 ap/130 k-m<sup>2</sup>. Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20 %. Jos vähintään 50 autopaikkaa toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaisautopaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen määrää vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %. Vähennysten yhteenlaskettu autopaikkojen kokonaismäärä voi olla enintään 25 % laskentaohjeen määrittämästä, mitään vähennyksiä sisältämättömästä kokonaispaikkamäärästä.

## Energiatehokkuus

Vuokra-alueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on vähintään 80 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kaupunki erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Hakijan toimittaman energiatodistuksen mukaan rakennuksen energia-  
tehokkuusluokka on A2018 (E-luku on rakennusten osalta 65 (rakennus  
1) ja 66 (rakennus 2) kWhE/ m<sup>2</sup>).

#### Maanalaiset tilat

Vuokralainen on tietoinen, että tontin alueella maan alla sijaitsee Helen  
Oy:n omistama lämpötunneli. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta  
sallimaan lämpötunnelin ja siihen liittyvien johtojen ja laitteiden rakenta-  
misen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alu-  
eella. Tunnelia tai siihen liittyviä johtoja taikka laitteita ei saa vahingoit-  
taa.

Kaupungilla ja Helen Oy:llä on oikeus korvauksetta erikseen sopia tä-  
män oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

#### Liikennemelu

Vuokralainen on tietoinen, että tontin pohjoisen puolen julkisivuja koske-  
vat melumääräykset 31 dB. Julkisivuille sijoittuvien parvekkeiden tulee  
olla lasitettuja liikennemelun torjumiseksi.

#### Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Hanke on toimittanut luonnoksen korttelin 28142 tonttien välisestä yh-  
teisjärjestelysopimuksesta, jossa sovitaan mm. yhteisistä rakenteista,  
pysäköinnistä sekä yhteiskäyttöalueista.

Lopullinen yhteisjärjestelysopimus tullaan liittämään tonttien pitkäaikai-  
siin maanvuokrasopimukseen sopimusehtona noudatettavaksi. Vuokra-  
lainen on velvollinen noudattamaan po. sopimusta.

#### Vakuuden määrä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §), että asuntotont-  
tien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytet-  
tävä vakuus on alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen  
ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon 1.7.2022 alkaen.

Tontin 28142/6 vakuus on näin ollen 483 000 euroa.

#### Maanvuokra

Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien vuokran-  
määrityksessä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset periaatteet.  
Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mai-  
nittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet.

Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra mää-  
ritetään tontin markkina-arvoon perustuen tai Asumisen rahoitus- ja ke-  
hittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARA:n  
hyväksymään enimmäishintaan.

Tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään Asumisen ra-  
hoitusta kehittämiskeskus ARA:n edellyttämä alennus. Alennus on  
määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteuttavien asunto-  
jen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittelyssä nouda-

tetaan lain (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korotuksesta 604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta. Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä alennus koskee ns. pitkällä korkotuella (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korotuksesta 604/2001) toteutettavia hankkeita. Alennus voidaan myöntää myös muille valtion tukemille hankkeille, mikäli siihen on lainsäädäntöön tai viranomaisohjeisiin perustuva syy.

Tontin arvioitu markkinahinta on viereisten tonttien arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 1 000 e/k-m<sup>2</sup>. ARA on hyväksynyt tontin rakennusoikeuden yksikköhinnaksi 600 e/k-m<sup>2</sup>.

Asuntotontin asuintilan markkinahintaisesta vuosivuokrasta peritään 60 % siltä ajalta, jona tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korotuksesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta ottaen huomioon, mitä vuokranalennuksen mahdollisesta päättymisestä on mainittu vuokrasopimuksen 20.1 §:n e-kohdassa.

Asuntotontin asuintilan tuottotavoite on 4 % ja liiketilan 5 %.

Asuinrakennusoikeuden arvioitu markkinavuokraushinta on n. 261 840,00 euroa/vuosi ja alennettu vuokra 157 104,00 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2323). Näin ollen subventio euroina per vuosi on n. 104 736,00 euroa eli 40 %.

Liikerakennusoikeuden markkinavuokraushinta on Patolan alueelle syksyllä 2024 laadittujen arviolausuntojen perusteella 500 euroa/k-m<sup>2</sup>. Liiketilan vuokra on 3 775,00 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2323).

Näin ollen kiinteä alkuvuosivuokra (1.1-31.12) on edellä mainitut huojennukset huomioiden 160 879,00 euroa.

Vuokra-aika	Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.11.2024 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vahvistamien yleisten vuokrausperiaatteiden mukaisesti 31.12.2085 saakka.
Rekisteröinti	Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 2379058-6) on merkitty kaupparekisteriin 28.10.1992.
Lisäehdot	Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.