

**Muistio/EL****Asuntotontin (AK, 2 328 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten (Vartiokylä, tontti 45141/4)**

Yläkiventie 14, A1145-957, HEL 2021-009256

**Hakemus** Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 21.12.2020 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 0201256-6) asuinkerrostalotontin 45141/4 asuntotarkoitukseen 1.9.2021 alkaen.

Tontille toteutetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja.

**Varauspäätös**

Kaupunginhallitus päätti 05.11.2018 (691 §) varata tontin 45141/4 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2020 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauspäätöksen osiossa B mainittuja lisäehtoja

Tonttipäällikkö päätti päätöksellään 03.02.2021 (5 §) jatkaa varausta 31.12.2021 saakka.

**Asemakaava- ja tonttitiedot**

Kaupunginvaltuuston 9.12.2015 hyväksymän ja 22.1.2016 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12327 mukaan tontti 45141/4 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 2 150 k-m<sup>2</sup>.

Tontin pinta-ala on 1 489 m<sup>2</sup> ja osoite on Yläkiventie 14. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 21.6.2019.

**Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat**

Rakennetaan kuusikerroksinen senioritalo, joka sijoittuu loivaan rinnemaastoon, nykyiselle pysäköintialueelle, täydennysrakentamiskaavan osoittamalle rakennuspaikalle. Rakennus on tyypiltään luhtikäytävällinen lamellitalo ja sen ylimmän kerroksen päälle sijoittuu IV-konehuone.

Rakennus ylittää kaavan salliman rakennusoikeuden (2 150k-m<sup>2</sup>) 188 k-m<sup>2</sup>:llä ja lisäksi poiketaan rakennuksen tai sen osan suurimmasta sallitusta kerrosluvusta (V) yhdellä kerroksella, autopaikkojen lukumäärästä sekä rakennusalueen rajoista. Hanke perustuu Helsingin kaupunki kaupunkiympäristön toimialan maankäyttöjohtajan 22.1.2021 tekemään lainvoimaiseen poikkeamispäätökseen 45-2386-20-S, jossa myönnetään tontille edellä mainitut poikkeamat.

Maanvuokraa peritään 2 328 kerrosneliömetrin perusteella.

### **Energiatehokkuus**

Vuokralaisen toimittaman energiatehokkuustodistuksen (päivätty 21.04.2021) mukaan rakennus kuuluu energiatehokkuusluokkaan A<sub>2018</sub> (E-luvun ollessa 75 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi).

### **Autopaikat**

Autopaikkalaskelmassa sovelletaan normia 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>, 20 %:n sekä 25 %:n vähennystä, jolloin autopaikkoja rakennetaan 13 kpl, joista 11 sijaitsee tontin 45141/2 pysäköintilaitoksessa ja 2 vierasautopaikkaa, joista toinen on le-autopaikka, maantasopaikkoina tontilla 45141/2.

### **Maaperä**

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

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

### **Aiempi käyttö**

Vuokra-alueella on johtoja sekä pysäköintialueen ja pihan rakenteita.

### **Rasitteet ja yhteisjärjestelyt**

Vuokra-alueen rakentaminen ja käyttö tulee edellyttämään korttelin muiden tonttien kanssa tehtäviä rasitteenluonteisia ehtoja/yhteisjärjestelyjä koskevia sopimuksia. Sopimukset tulevat koskemaan muun muassa pelastus- ja kulkuyhtyksiä, johtoja, putkia sekä leikki- ja piha-alueita.

Lopulliset rasitesopimukset tullaan lisäämään pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen en-nen hankkeen valmistumista

Lisäksi vuokrasopimukseen sisällytetään aina yleinen rasite-ehto, jonka 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 ei ole vielä vahvistanut tontin 45141/4 vuokrausperiaatteita. Tontille tullaan esittämään vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotontin (AK) 45141/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 31 (nykyarvo 10/2021, ind. 2041 on noin 632) euroa.
- Valtion tukeman asuntotuotannon osalta tonttien 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).

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. 2041)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 2041)	Alkuvuosisivuokra 80 %
2 328	31	632,71	2 886,72	58 917,9	47 134,36

$(2\,328\text{k-m}^2 \times 31\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 20,41 \times 80\% \text{ (ARA-alennus)}$

Kiinteä alkuvuosisivuokra (1.1.-31.12) on 47 134,36 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 16.12.2021 – 31.12.2022 (12,5 kk) on 49 089,29 euroa (47 134,36: 12 x 12,5).

## Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 16.12.2021 ja vuokraus olisi voimassa 31.12.2051 saakka (30 vuotta). Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen mukaan (29.5.2018 280 §) Asuntotonttitiimin päällikkö on 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 km<sup>2</sup> sekä yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun on vahvistettu yleiset vuokrausperiaatteet ja varauspäätös on tehty.

Samalla päätetään, että vuokra-aikaa jatketaan kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 asti, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt vuokra-alueen vuokrausperusteet.

### **Lisäehdot**

Vuokralainen on tietoinen, ettei vuokra-alue ole päätöksentekohetkellä kaupungin hallinnassa. Maanvuokrasopimus allekirjoitetaan vuokra-alueen vapauduttua kaupungin hallintaan. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu.

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