



Kaupunkiympäristön toimiala  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Asuntotontit

## Muistio

**Asuntotontin (AK, 10 150 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten (Vartiokylä, tontti 45048/11)**

Kauppakartanonkatu 16b, A1145-944, HEL 2020-006900

**Hakemus** Helsingin kaupungin Asuntotuotanto pyytää 20.5.2020 lähettämällään hakemuksella Helsingin Asumisoikeus Oy:n puolesta, että kaupunki vuokraisi Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) asuntotontin (AK) 45048/11 valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten 1.8.2020 alkaen.

**Varauspäätös** Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata tontin 45048/10 (nykyisin tontit 45048/11 ja 12) Helsingin kaupungin Asuntotuotannolle 50 % valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten ja 50 % asumisoikeusasuntoja varten 31.12.2020 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa noin puolet valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja noin puolet asumisoikeustuotantona.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä sekä alueella olevien rakennusten purkamista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

## Lyhytaikainen vuokraus

Tonttia ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten.

Asuntotonttitiimin päällikkö on 14.5.2020 antanut suostumuksen purku- ja maanrakennustöiden suorittamiseen vuokra-alueella 8.5.2020 alkaen.

Lisäksi vs. asuntotonttitiimin päällikkö on 4.8.2020 antanut suostumuksen uudisrakennushankkeiden paalutustöihin 4.8.2020 alkaen.

## Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 29.11.2017 hyväksymän ja 30.1.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12443 mukaan tontti 45048/11 kuuluu asuin kerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Kaupungingeodeetti on 1.4.2019 vahvistanut kaavatonttia 45048/10 koskevan tonttijaon nro 11301. Tonttijaossa tontin 45048/11 pinta-alaksi osoitettiin 5 975

m<sup>2</sup> ja rakennusoikeudeksi 10 150 k-m<sup>2</sup>. Tontin 45048/12 pinta-ala puolestaan on 5 348 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 10 150 k-m<sup>2</sup>.

Tontin 45048/11 osoite on Kauppakartanonkatu 16b ja tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 19.6.2019.

### **Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat**

Rakennusluvan (ympäristö- ja lupajaoston päätös 14.6.2019, 141 §) toteutettava asuinrakennusoikeus on yht. 10 155 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusluvan mukaan tontille rakennetaan kuusikerroksinen asuinkerrostalo sekä kansipiha. Rakennuspaikalle sijoittuva, pihakannen alla oleva paikoitushallin osuus on käsitelty korttelin toiselle tontille 45048/12 samanaikaisesti päätettävänä olleen asuinkerrosatalon, kansipihan ja autohallin lupahakemuksen yhteydessä (45-1127-19-A). Asuntoja on 152 kpl ja ne ovat asumisoikeustuotantoa. Korttelin kahden tontin yhteinen kerhotila rakennetaan korttelin toiselle tontille 45048/12.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on 26.6.2020 hyväksynyt vuokra-aluetta koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan asemakaavan ja tonttijaon mukainen kerrosala (10 150 k-m<sup>2</sup>) ylittyy 5 k-m<sup>2</sup>. Maanvuokraa peritään 10 155 k-m<sup>2</sup>:n perusteella.

### **Energiatehokkuus**

Vuokralainen on toimittanut pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen. Energiatehokkuustodistuksen (päiväty 26.4.2019) mukaan rakennus kuuluu energiatehokkuusluokkaan B<sub>2018</sub> (E-luvun ollessa 76 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi). Näin ollen varausehdoissa ollut energiatehokkuusvaatimus (B<sub>2018</sub>, E-luvun alitettava taso 80 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi) täyttyy.

### **Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala**

Perheasuntovaatimus ei koske asumisoikeusasuntoja.

### **Autopaikat**

Hankkeen rakennusluvan edellyttämistä velvoiteautopaikoista (yhteensä 74 kpl) sijoitetaan tonteille 45048/11 ja 12 toteutettavaan yhteiseen autohalliin 41 kpl ja 33 kpl vierustan autopaikkatontin (LPA) 45048/8 määräalalle. Autopaikkatontin 45048/8 määräala tullaan vuokraamaan erillisellä sopimuksella määräosin tonttien 45048/11 ja 12 vuokralaisille.

### **Maaperä**

Vuokra-alueen maaperässä on todettu jätejakeita ja alueelta on otettu vuonna 2020 näytteitä maaperän mahdollisen pilaantumisen selvittämiseksi. Näytteissä ei todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Vuokranantaja ilmoittaa

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

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

### **Aiempi käyttö**

Vuokra-alueella on sijainnut rakennuksia, jotka on jo purettu.

### **Rasitteet ja yhteisjärjestelyt**

Vuokra-aluetta koskee 7.5.2020 allekirjoitettu sopimus rasitteenluonteisista oikeuksista. Tämä sopimus liitetään osaksi myös nyt valmistettavaa tontin 45048/11 vuokrausta.

Vuokra-alueella sijaitsevat asemakaavan muutoksen nro 12443 osoittamat yleiselle jalankululle varatut alueen osat. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen alueiden käytön kaavan mukaiseen tarkoitukseen eli yleiseen jalankulkuun. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan mainitun alueen osat sekä huolehtimaan niiden kunnossapidosta (talvikunnossapito mukaan lukien), peruskorjaamisesta ja uudistamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista.

Lisäksi vuokralaisella on oikeus sijoittaa pelastuspaikkoja ja pelastusautoon ajoreittejä Ystävyydenpuistoon sekä johtoja yleiselle alueelle. Sopimukset mainittujen rakenteiden ja johtojen sijoittamisesta on otettu maanvuokrasopimuksen liitteiksi.

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 niillä sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

### **Vuokrausperiaatteet**

Kaupunginvaltuusto päätti 11.12.2019 (370 §) vahvistaa mm. tontille 45048/11 seuraavat vuokrausperiaatteet:

- Asuinkerrostalotonttien (AK) 45048/11 ja 12 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 29 (572 euroa / ind. 1973) euroa.

- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Asuntotonteille toteutettavien liike-, ravintola-, toimisto-, palvelu- tai muiden vastaavien tilojen osalta perittävä vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 18 (355 euroa / ind.1973) euroa.
- Asuntotonttien 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 korkohyvistä (korkotukea).

Aran pitkän korkotuen kohteissa kaupungin hinnoittelu perustuu Aran ilmoittamiin enimmäishintoihin. Edellä mainittujen vuokrausperiaatteiden hakemisen jälkeen on ilmennyt, että vuokrausperiaatteissa olisi tullut vahvistaa tonteille hinnaksi 34 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100). Koska kaupunginvaltuuston vahvistamat hinnat ovat vähimmäishintoja, voidaan vuokrauksessa soveltaa hintaa 34 euroa/k-m<sup>2</sup>.

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. 1976)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind. 1976)	Perittävä vuokra Ara-alennus (- 20%) huomioiden
10 155	34	671,84	13 810,80	272 901,41	218 321,13

$(10\ 155\ \text{k-m}^2 \times 34\ \text{e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,76 \times 80\%$

Arvioitu markkinavuokraushinta on noin 34 e/k-m<sup>2</sup> (ind. 100) eli noin 672 e/k-m<sup>2</sup> (ind. 1976). Tontin arvioitu markkinavuokra on siis noin 272 901 euroa/vuosi. Markkinavuokra on arvioitu ulkopuolisen arvioitsijan laatiman hintavyöhykekartan perusteella.

Tontin maanvuokraan kohdistuu ns. Ara-alennus (20 %). Ara-alennus on voimassa valtion korkotuen maksamisen ajan ja sen arvioitu suuruus on yhteensä n. 54 581,09 euroa/vuosi.

Rakennusluvan mukaan rakennusoikeutta käytetään 10 155 k-m<sup>2</sup>. Vakiintuneen käytännön mukaan maanvuokraa peritään toteutettavan rakennusoikeuden perusteella, mikäli toteutettava rakennusoikeus ylittää asemakaavan merkityn rakennusoikeuden.

### **Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa 1.8.2020 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.