

Perustelumuistio

Asuntotontin (AK, 5 400 + ma-v600 + li100 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle valtion korkotukemia vuokra-asuntoja varten (Laajasalo, tontti 49077/3)

Gunillantie 3, A1149-688, HEL 2022-005383

Hakemus Helsingin Asuntotuotanto (myöhemmin myös Asuntotuotanto tai ATT) pyytää 13.4.2022 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) asuntotontin 49077/3 pitkäaikaisesti valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten. Hakija on pyytänyt, että vuokraus alkaisi 16.5.2022.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata tontin 49077/2 asuntotuotannolle kumppanuuskaavoitusta ja valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen haetun asemakaavamuutoksen tulemistä voimaan, nykyisellään kohdistuvan maanvuokrasopimuksen muuttamista tai päättämistä sekä alueella olevien rakennusten purkamista.

Tonttipäällikkö päätti 3.2.2021 (5 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2021 saakka entisin ehdoin. Lisäksi tonttipäällikkö päätti 27.1.2022 (9 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2022 saakka entisin ehdoin.

Lyhytaikainen vuokraus

Varsinaista lyhytaikaista vuokrausta ei ole tehty, koska hakijalla oli jo hallinta suurimpaan osaan tonttia pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen (tontti 49077/1, lämpökeskus) perusteella.

Tontit-yksikön päällikkö päätti 29.10.2021 antaa sähköpostitse maanomistajan suostumuksen siihen, että ATT voi hakea hakea rakennuslupaa tontille 49077/3 tontin 49077/1 vuokrasopimuksen sekä mainitun sähköpostisuostumuksen perusteella. Lämpökeskuksen vuokrausta ei voitu vielä rakennuslupavaiheessa päättää, koska lämpökeskuksen toimintoja oli vielä tuolloin käytössä tonilla 49077/1.

Edelleen asuntotonttitiimin päällikkö päätti 29.9.2021 antaa sähköpostitse suostumuksensa maalämpökaivojen rakennusluvan hakemiselle tontille 49077/3.

Pitkäaikainen vuokraus, vuokrasopimus nro 8903

Tontti 49077/1 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka) lämpökeskusta varten ajalle 16.8.1968 – 31.12.2030. Tämä maanvuokrasopimus päätetään ennenaikaisesti uudisrakennushankkeen toteuttamiseksi.

Heka on toimittanut sähköpostitse 22.4.2022 hakemuksen, jolla se pyytää maanvuokrasopimuksen päättämistä 15.5.2022.

(Vuokraustunnus L2149-1)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 8.4.2020 hyväksymän ja 26.5.2020 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12568 mukaan tontti 49077/3 kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen. Tontin rakennusoikeus on 5 400 + ma-v600 + li100 k-m² (asuntokerrosala 5 400 k-m², säilytys- ja huoltovarikoksi varattava kerrosala 600 k-m² ja liike- toimisto-, työ- tai palvelutilaksi varattava kerrosala 100 k-m²).

Asemakaavan mukaan Gunillanpolun varteen tontin 49077/3 puolelle sijoittuu yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Todetaan, että mainittua jalankulkuväylää ei toteuteta, asiasta on sovittu alueryhmässä.

Tontin 49077/3 pinta-ala on 3 609 m² ja osoite on Gunillantie 3. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 17.10.2020.

Kuvaus vallitsevasta tilanteesta

Kuten edellä on mainittu tontilla 49077/1 on 1960-luvun lopusta saakka ollut voimassa Hekalle tehty vuokraus lämpökeskusta varten. Tontin 49077/1 alue on kaavoitettu uudestaan. Uusi asemakaava mahdollistaa tontille huoltovarikon ja asuinkerrostalojen rakentamisen. Kaavan tavoitteena on ollut purkaa tontilla olemassa ollut lämpökeskus ja rakentaa uusi huoltovarikko, maanalaisia pysäköintitiloja ja pihakannen päälle kolme asuinkerrostaloa. Osa uudesta tontista 49077/3 on aikaisemmin ollut rakentamatonta metsämaastoa, jolle 1968 kaavoitettu pysäköintialue on jäänyt toteutumatta.

Uudisrakennushanke on hakenut rakennuslupaa voimassa olevan vuokrasopimuksen sekä sähköpostitse annetun suostumuksen (mainittu edellä kohdassa ”Lyhytaikainen vuoraus”) perusteella. Nyt varsinaiset rakennustyöt tontilla 49077/3 ovat alkamassa, joten on tarkoituksenmukaista päättää voimassa oleva tonttia 49077/1 koskeva maanvuokrasopimus ja vuokrata asemakaavan nro 12568 mukainen tontti 49077/3 uudella pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Todetaan, että uuden tontin maantasokerrokseen on osoitettu v600 k-m² rakennusoikeutta Hekan uusille varikkotiloille, huoltovarikon toiminnan on tarkoitus tapahtua pääosin sisätiloissa.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Rakennusluvan (rakennusvalvontapalvelut 17.3.2022, 6 §) mukaan tontille 49077/3 toteutetaan:

- asuntokerrosalaa yhteensä 5 445 k-m² (kaavassa sallittu asuntokerrosala 5 400 k-m², ylitystä 45 k-m²)
- liiketilaa 125,5 k-m² (kaavassa vaadittu vähintään 100 k-m² kerrosalasta)
- varikkotilaa 584,5 k-m² (kaavassa sallittu 600 k-m²)

toteutettava asuinrakennusoikeus on yht. 5 446 k-m².

Rakennusluvan mukaan tontille rakennetaan kolme asuinkerrostaloa ja niihin liittyvä pihakannen alainen autohalli. Lisäksi rakennuksiin liittyy varikko. Tontille porataan maalämpökaivoja. Tontille on myönnetty erillinen purkamislupa vanhan lämpövoimalan ja varistorakennuksen purkamiselle. Pysäköintitilat voidaan rakentaa asemakaavan merkityn kerrosalan lisäksi.

Asuntotonttitiimin päällikkö on 15.12.2021 hyväksynyt vuokra-aluetta koskevat suunnitelmat. Hyväksytyjen suunnitelmien mukaan tontille 49077/3 rakennetaan kolme asuinkerrostaloa, joiden asuinkerrosala on 5 445 k-m². Lisäksi rakennetaan liiketilaa 125 k-m² ja varikkotilaa 585 k-m². Autohallin kerrosala on 1 025 k-m². Asemakaavan sallima 5 400 k-m²:n asuinkerrosala ylittyy 45 k-m², liiketilan vähimmäismäärä 100 k-m² ylittyy 25 k-m² ja säilytys- ja huoltovarikoksi varattava 600 k-m² ei ylity.

Alueryhmä puoltaa 2.9.2021 päivätyssä lausunnossaan esitettyjä suunnitelmia lausunnossa mainitut kommentit huomioiden.

Energiatehokkuus

Vuokralainen on toimittanut pitkäaikaisen vuokrauksen hakemuksen yhteydessä vuokra-alueelle suunniteltujen rakennusten energiatehokkuustodistukset. Energiatehokkuustodistusten (päiväty 10.8.2021) mukaan rakennus A kuuluu energiatehokkuusluokkaan A₂₀₁₈ (E-luvun ollessa 66 kWh/m²/vuosi), rakennus B energiatehokkuusluokkaan A₂₀₁₈ (E-luvun ollessa 65 kWh/m²/vuosi) ja rakennus C energiatehokkuusluokkaan A₂₀₁₈ (E-luvun ollessa 66 kWh/m²/vuosi). Näin ollen varausehdoissa ollut energiatehokkuusvaatimus täyttyy.

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Perheasuntovaatimus ei koske vuokra-asuntoja.

Autopaikat

Asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämistä asumista palvelevista velvoiteautopaikoista 40 autopaikkaa sijoitetaan vuokra-alueelle rakennettavaan pihakannen alaiseen autohalliin. Piha-alueelle sijoitetaan kuusi (6) autopaikkaa, joista yksi (1) autopaikka palvelee liiketiloja ja viis (5) autopaikkaa asumista. Ratkaisulla pyritään säästämään kallioita louhinnalta. Lisäksi piha-alueelle sijoitetaan varikon yhteyteen kolme (3) varikkoa palvelevaa autopaikkaa. Autopaikkoja on siten yhteensä 49.

Maaperä

Osa vuokra-alueesta on ollut aiemmin vuokrattuna samalle vuokralaiselle sopimusnumerolla 8903. Vuokra-alueella on vanha lämpökeskus ja siellä on ollut öljysäiliöitä. Lisäksi vuokra-alueella olevassa rakennuksessa on ollut autonpesuhalli. Vuokra-alueen maaperässä on osittain täyttöä.

Alueelle on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Gunillantie 3, Vahanen Environment Oy, 23.8.2019). Tutkimuksessa alueella ei todettu pilaantunutta maata.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Aiempi käyttö

Vuokra-alueella on sijainnut lämpökeskus, joka tullaan purkamaan.

Vuokralainen on toimittanut tonttia 49077/1 koskevan ympäristötekniisen tutkimusraportin (Gunillantie 3, Helsingin kaupunki, Asuntotuotantotoimisto (ATT), ENV1771, 23.8.2019). Tutkimus suoritettiin tutkimusalueen (tontti 49077/1) suunnitellun maankäytön muutoksesta johtuen. Tutkimusraportin mukaan maaperässä ei ole todettu kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia tutkittujen haitta-aineiden osalta. Alueen maaperää ei arvioida pilaantuneeksi nykyisessä tai suunnitellussa käytössä eikä sille ole tutkimusten perusteella kunnostustarvetta.

Todetaan, että tulevan purkamisurakan yhteydessä otetaan em. raportin mukaisesti maaperänäytteitä raportissa tarkemmin määritellyistä mainituista paikoista.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä ei ole tiedossa, että vuokra-alueella olisi voimassa olevia rasitejärjestelyjä viereisten kiinteistöjen kanssa.

Vuokrasopimukseen sisällytetään 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 25.8.2021 (256 §) vahvistaa mm. tontille 49077/3 vuokrausperiaatteet, joiden mukaan asemakaavan muutoksen nro 12568 kuuluvan asuinkerrostalotontin (AK) 49077/3 tai siitä muodostettavan tontin vuosivuokra määrätään

- valtionkorkotukemana asuntotuotantona toteutettavan asuintilan osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vähintään 30 euroa. Laskennallinen kerrosneliömetrihintana (k-m²) hintatasossa 04/2021 (ind. 2006) olisi noin 600 euroa,
- säilytys- ja huoltovarikkotilan osalta vuosivuokra pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vähintään 6,5 euroa. Laskennallinen kerrosneliömetrihintana (k-m²) hintatasossa 04/2021 (ind. 2006) olisi noin 130 euroa.

Edellä mainittua kerrosneliömetrihintaa voidaan tarkistaa ajan kulumisen tai muun syyn vuoksi.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten (vuokra-alueella sijaitsevien) asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa sikäli kuin asemakaavamääräykset sallivat po. tilojen rakentamisen kerrosalan lisäksi.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto-, työ- tai niihin verrattavien tilojen, julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Valtionkorkotukeman asuntotuotannon osalta asuntotonttien vuosivuokrista 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 vuokra määräytyy seuraavasti:

	k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2115)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 2115)	Ara-alennettu vuokra 80 %
Asuminen + liike	5 445 + 125 5 570	30	634,50	6 684	141 366,60	113 093,28
Varikko	858	6,5	137,47	278,85	5 897,68	4 718,14
yhteensä	6 428				147 264,28	117 811,42

$[(5\,570 \text{ k-m}^2 \times 30 \text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 21,15 + (858 \text{ k-m}^2 \times 6,5 \text{ e/k-m}^2 \times 5\%) \times 21,15] \times 80\%$ (ara-alennus)

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on yhteensä ara-alennus huomioiden 117 811,42 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 16.5.2022 - 31.12.2022 (7,5 kk) on 73 632,14 euroa (117 811,42 : 12 x 7,5).

Tontin arvioitu markkinavuokra asumisen osalta on noin 178 240 euroa/vuosi. Markkinavuokra on arvioitu läheisen sääntelemättämänä ja vapaarahoitteisena toteuttavalle tontille hinnan perusteella sekä tontille 49077/3 vahvistetun vuokrausperiaatehinnan (valtionkorkotukema asuntotuotanto, noin 70 % alueen markkinahinnasta) perusteella.

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman alennuksia on noin 147 264,28 euroa/vuosi (asuminen 141 366,60 euroa/vuosi ja varikko 5 897,68 euroa/vuosi).

Tontin maanvuokraan (asuminen) kohdistuvat seuraavat alennukset:

- ns. ara-alennus, voimassa valtion korkotuen maksamisen ajan, arvioitu suuruus noin 29 453 euroa/vuosi.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 16.5.2022 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.



Rekisteröinti

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6) on merkitty kaupparekisteriin 7.1.2011.

Lisäehdot

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