

Muistio

Asuntotontin (AK, 3 700 k-m² + liike 200 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen TA-Asumisoikeus Oy:lle rakennusluvan hakemista varten (Malmi, Nallenrinne, tontti 38241/1)

Tattariharjuntie 48, A1138-1067, HEL 2023-015971

Hakemus TA-Asumisoikeus Oy pyytää 15.12.2023 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5) asuntotontin 38241/1 rakennusluvan hakemista varten 16.1.2024 alkaen.

Hakijan kanssa on sovittu hakemuksen lähettämisen jälkeen, että lyhytaikaisen vuokrauksen vuokra-aika alkaa 1.2.2024.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 10.1.2022 (14 §) varata tontin 38241/1 TA-Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan lainvoimaistumista sekä muiden rakentamisedellytysten täyttymistä.
- Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan korttelin muiden tonttien toimijoiden kanssa korttelikohtaisen kierrätyshuoneen suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.
- Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan korttelin yhteispihan suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Varauksensaaja on velvollinen ryhtymään kaupungin toimista perustettavan alueellisen palveluyhtiön osakkaaksi.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 31.3.2021 hyväksymän ja 11.1.2023 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12577 mukaan tontti 38241/1 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 3 700 k-m², jonka lisäksi tulee tontille toteuttaa liiketilaa vähintään 200 k-m².

Tontin pinta-ala on 1 463 m² ja osoite on Tattariharjuntie 48. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 28.11.2023.

Energiatehokkuus

Vuokra-alueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen tulee täyttää vähintään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa/yhtä suuri tason 75 kWh/m²/vuosi.

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan pitkäaikaista vuokrausta koskevan hakemuksen yhteydessä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen.

Perheasuntovaatimus

Perheasuntovaatimusta ei noudateta valtion tukemassa asumisoikeusasuntotuotannossa.

Varausehtojen mukaan asumisoikeusasuntotuotannon osalta tulee varmistaa riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus.

Autopaikat

Tontin 38241/1 autopaikat tullaan sijoittamaan alueelle rakennettavaan yhteiskäyttöiseen pysäköintilaitokseen. Lyhytaikaista vuokrausta tehdessä ei ole tiedossa, mille LPA-tontille autopaikat tulevat sijoittumaan.

Asemakaavan mukaan velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa:

- 1 ap/130 k-m², kun etäisyys linnuntietä lähimmälle pikaraitiotien pysäkillä on alle 600 m
- 1 ap/120 k-m², kun etäisyys linnuntietä lähimmälle runkolinjan pysäkillä on alle 600 m
- muille alueille 1 ap/100 k-m²
- liiketilat 1 ap/100 k-m² tai vähintään 1 ap/myymälä

Jos toteutetaan vähintään 50 auton pysäköintipaikat keskitetysti siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan laskentaohjeen antamasta autojen pysäköintipaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos paikkoja toteutetaan yli 200, lievennysprosentti on 15. Autojen vieraspysäköintipaikkoja osoitetaan vähintään 1 ap/1000 k-m².

Helsingin kaupunki on perustanut omistukseensa Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n vastaamaan alueellisten asemakaavojen pysäköintivelvoitteen mukaisten pysäköintiratkaisuiden toteuttamisesta.

Helsingin Velvoitepysäköinti Oy tulee perustamaan alueellisen palvelu-/pysäköintiyhtiön asemakaavaan merkittyjen alueellisten pysäköintilaitosten

ja/tai autopaikkatonttien, yhteistilojen sekä muiden mahdollisten toimintojen toteuttamiseksi palvelemaan alueen kaikkia asunto- ym. tontteja.

Vuokralainen on velvollinen ryhtymään Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n toimesta perustettavan alueellisen palvelu-/pysäköintiyhtiön osakkeenomistajaksi ko. yhtiön myöhemmin vahvistamien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti.

Tällöin vuokralainen on velvollinen tekemään mainitun palvelu-/pysäköintiyhtiön kanssa tontin osalta merkintä- ja käyttösopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palveluiden mukaisesti palvelu-/pysäköintiyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat palvelu-/pysäköintiyhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokasopimuksen allekirjoittamisesta, ellei palvelu-/pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Ellei kaupunki toisin päättä, perustettava yhtiö toimii omakustannusperiaatteen mukaisesti, jolloin pysäköintilaitoksen investointikustannukset mahdollisine rahoituskustannuksineen katetaan yhtiön osakkaiksi ryhtyvien tonttien vuokralaisten/omistajien yhtiölle maksamilla osakkeiden merkintähinnoilla ja käyttö-/ylläpitokustannukset yhtiön osakkaiksi ryhtyvien mainittujen osapuolten yhtiölle maksamilla käyttö- tms. maksuilla voittoa tuottamattomuuden periaatteiden mukaisesti.

Pysäköintilaitos toteutetaan palvelu-/pysäköintiyhtiön päättämässä aikataulussa. Kaupunki ja palvelu-/pysäköintiyhtiö eivät vastaa mistään vuokralaiselle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli pysäköintilaitos ja sinne sijoittuvat autopaikat eivät ole käyttöönotettavissa vuokralaisen hankkeen valmistumisen edellyttämässä aikataulussa.

Yleisissä varausehdoissa on sähköautopaikkojen toteuttamista koskeva ehto. Vuokralaisen tulee huomioida sen asettamat vaatimukset autopaikoille neuvotellessaan palvelu-/pysäköintiyhtiön kanssa autopaikkojen sijoittamisesta ja edellä mainituista sopimuksista.

Vapaa-ajantilat

Asemakaavan muutos nro 12577 edellyttää, että tontin 38241/1 asukkaita palvelevista vapaa-ajantiloista (1,5 % kerrosalasta) 1/3 tulee sijoittaa paikallisen palvelu-/pysäköintiyhtiön tiloihin ja hallintaan.

Vuokralainen on velvollinen osallistumaan palvelu-/pysäköintiyhtiön toimintaan ja kustannuksiin myös vapaa-ajantilojen osalta.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että osalla vuokra-aluetta on toiminut polttonesteiden jakeluasema, jonka maaperä on puhdistettu ympäristöviranomaisen päätöksen

(HEL 2021-001377 T 11 01 00 06, 29 §, 23.2.2021) mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu raportti (Polttoaineiden jakeluasema, SEO Malmi, Tattariharjuntie, 00700 Helsinki, Haitta-ainetutkimus ja toimenpiteet, PTI-Palvelut Oy, 18.3.2021). Ympäristöviranomaisen on 21.7.2021 antanut kunnostustyöstä lausunnon, jonka mukaan kunnostaminen on tehty päätöksen mukaisesti. Kiinteistö, jolla jakeluasema on sijainnut, on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään.

Lisäksi vuokra-alueen läheisyydessä on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia, joista on laadittu raportti: Nallenrinne, Helsinki, Maaperätutkimusten koontiraportti. Korttelit 38237, 38255, 38258 ja 38241, Ramboll Finland Oy, 8.6.2023. Raportin tarkastelualueella ei todettu alemman ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Edellä mainitut raportit on lähetetty vuokralaiselle sähköpostitse 4.1.2024.

Massojen käsittely

Vuokralainen on tietoinen, että Malmin kentän alueella on todettu hapanta sulfaattimaata. Vuokralaisen on varauduttava happamien sulfaattimaiden mahdolliseen esiintymiseen myös vuokra-alueella. Lisäksi vuokralainen on velvollinen järjestämään toiminnan vuokra-alueella siten, ettei kyseisistä massoista eikä niiden mahdollisesta käsittelystä aiheudu haittaa ympäristölle.

Vuokra-alue sijaitsee Longinojan valuma-alueella. Vuokralainen on velvollinen varmistamaan, ettei vuokra-alueelta eikä vuokra-alueen työmaan toiminnasta johdu Longinojaan sen vedenlaatua heikentäviä vesiä.

Esirakentamisen vaikutus vuokra-alueen rakentamiseen

Vuokralainen on velvollinen selvittämään, onko vuokra-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä toteutettu tai suunniteltu toteuttavaksi esirakentamista, joka voi vaikuttaa vuokra-alueen rakentamiseen. Mikäli vuokra-alueella tai sen läheisyydessä on tehty esirakentamista, kuten stabilointia, ei kaupunki ole velvollinen korvaamaan siitä mahdollisesti aiheutuvia kustannuksia vuokralaiselle.

Johdot ja muut toteutusaikatauluun vaikuttavat seikat

Alueella harjoitetun lentokenttätoiminnan takia vuokra-alueeseen kohdistuu edelleen lentoesterajoitus, sillä lentopaikan pitolupaa ei ole vielä lakkautettu. Tämä tarkoittaa sitä, että lentopaikan status on edelleen voimassa. Lentoesterajoitusta ei voida poistaa ennen kuin Malmin lentokenttäyhdistyksen ja Helsingin kaupungin välinen riita-asia on ratkaisu. Sitä koskeva oikeuskäsittely on edelleen kesken. Rakennustöiden aloittaminen vuokra-alueella ei ole mahdollista lentoesterajoituksen ollessa voimassa.

Vuokra-alueella sijaitsee useita sähkö-, viemäri- ja tietoliikennejohtoja. Vuokra-alueella ei voi aloittaa rakennustöitä ennen kun kaupunki on rakentanut korvaavat sähkö-, viemäri- ja tietoliikennejohdot muualle, jolloin vuokra-alueella olevat johdot poistuvat käytöstä.

Osaan vuokra-alueesta kohdistuu voimassa oleva Gasgrid Oy:n siirtolinjan 100 metrin varoalue. Kaasuputki tullaan poistamaan käytöstä ja se tullaan rakentamaan uuteen paikkaan asuinkortteleiden ulkopuolelle, jolloin varoalue poistuu.

Yhteiskäyttöisen pihan toteuttaminen edellyttää, että osittain naapuritonttiin 38241/2 kohdistuva, lumenkaatopaikkaa koskeva vuokrasopimus on päätetty.

Alueen katuja ei ole vielä rakennettu. Kaupunki rakentaa alueen kadut valmiiksi oman aikataulunsa mukaisesti.

Aiempi käyttö

Vuokra-alueella on sijainnut jakeluaseman rakenteita. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia. Lisäksi vuokra-alueella on mm. katurakenteita sekä vanhoja johtoja ja putkia.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä on tiedossa, että vuokra-alueen rakentaminen ja käyttö tulee edellyttämään korttelin muiden tonttien kanssa tehtävää yhteisjärjestelysopimusta.

Tonttien 38241/1-3 alueelle sijoittuu yhteispiha. Lisäksi asemakaavan muutoksen nro 12577 mukaan kuhunkin kortteliin on rakennettava yksi korttelin yhteiskäyttöinen kierrätyshuone.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan korttelin yhteispihan ja korttelin yhteiskäyttöisen kierrätyshuoneen suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta muiden korttelin toimijoiden kanssa.

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 vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien vuokranmäärityksessä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset periaatteet.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet.

Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARAn hyväksymään enimmäishintaan.

Asuntotontin asuintilan vuokrasta peritään 4 % ja liiketilan vuokrasta 5 % tuotto.

Tontin arvoitu markkinahinta on lähialueen tontteja koskevan arviokirjan perusteella asuintilan osalta 700 e/k-m². Liiketilan arvoitu markkinahinta on lähialueen asuntotonttia (asumisen lisäksi liiketilaa) koskevan arviokirjan sekä yritystontteja koskevan hintavyöhykekartan perusteella 300 k-m². ARAn vahvistama enimmäishinta valtion tukemalle asuntotuotannolle (pitkä korkotuki) on Malmin lentokentän alueella 500 e/k-m² vuonna 2024.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään ARAn edellyttämä alennus. Alennus on määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteuttavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittelyssä noudatetaan lain (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta. Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä alennus koskee ns. pitkällä korkotuella (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) toteutettavia hankkeita. Alennus voidaan myöntää myös muille valtion tukemille hankkeille, mikäli siihen on lainsäädäntöön tai viranomaisohjeisiin perustuva syy.

Rakennusoikeuden hinta saattaa tontin pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä muuttua. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei kaupunki ole velvollinen korvaamaan tai palauttamaan vuokralaiselle lyhytaikaisen vuokrauksen perusteella perittyä vuokraa, vaikka maanvuokran perusteena oleva ARAn hyväksymä rakennusoikeuden yksikköhinta pitkäaikaisessa vuokrauksessa olisi alempi kuin tässä lyhytaikaisessa vuokrauksessa.

Kaupungin vahvistamien ohjeiden mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään maanvuokraa, joka vastaa kahden kuukauden vuokraa.

Tontin vuokra on siten ARA-alennus huomioiden koko vuokra-ajalta 12 833,58 euroa.

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten

Helsinki

esimerkiksi maanrakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Tällöin tontin vuokra on 6 416,79 euroa / kuukausi (77 001,48 e: 12)

Vuokra-aika

Vuokra-aika lyhytaikaisissa on vuosi: 1.2.2024 – 31.1.2025.

Rekisteröinti

TA-Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0813688-5) on merkitty kaupparekisteriin 9.5.1990.