

MUISTIO/Maria Mannisto

Kahden asuntotontin (AK, 5 075 k-m² ja 4 325 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja (pitkä korkotuki) varten (Kaarela, Kuninkaantammi, Lammenranta, tontit 33420/2 ja 33420/3)

AK-tontti 33420/2, Paletinkierto 11, HEL 2022 - 013487

AK-tontti 33420/3, Paletinkierto 13, HEL 2022 - 013486

Hakemus

Helsingin kaupungin asunnot Oy ja Helsingin Asumisoikeus Oy pyytää asiamiehenään olevan Asuntotuotannon välittämällä hakemuksilla, että kaupunki vuokraisi lyhytaikaisesti Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (2379058-6) asuntotontin 33420/2 ja Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) asuntotontin 33420/3 rakennuslupien hakemista varten mainituille tonteille 1.12.2022 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 9.12.2019, § 847 varata Kuninkaantammen asuntotontin 33420/1 Asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen ja välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten 31.12.2022 saakka seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeudesta noin puolet varataan toteutettavaksi valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (pitkä korkotuki) ja noin puolet toteutettavaksi välimuodon asuntotuotantona.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja. B-osion mukaiset lisäehdot ovat mm. seuraavat:
 - Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään A energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on yhtä suuri tai pienempi tasoa 75 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.
 - Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon varattaville tontille rakennettaviin rakennuksiin voidaan sijoittaa kaupungin tai kaupungin hyväksymän yhteisön ylläpitämiä erityisryhmille suunnattuja asumisyksiköitä tai varata osuus asunnoista erityisryhmien itsenäiseen asumiseen.

Yksittäisessä hankkeessa edellä tarkoitettujen asumisyksiköiden osuus voi tarpeen ja aluekohtaisen harkinnan mukaan olla korkeintaan 20 % tontin tai tonttien rakennusoikeudesta tai suurempikin niin erikseen

sovittaessa.

- Asuntotuotannon (ATT) tonttivarauksen välimuodoksi määritelty hallintamuoto täsmentyy myöhemmin tapahtuvan hankesuunnittelun yhteydessä, jonka jälkeen vuokrauksen hinnoittelu tapahtuu rakennuttajan valitseman hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan.

Asemakaava

Kaupunginvaltuusto on 30.8.2017 hyväksynyt Kuninkaantammen Lammenrannan asemakaavan muutoksen nro 12401 ja se on tullut voimaan 27.10.2017. Asemakaavan mukaan tontit 33420/2 ja 33420/3 kuuluvat asuinrakennusten (AK) korttelialueeseen. Rakennusten tulee olla uusiutuvaa energiaa hyödyntäviä matalaenergiarakennuksia. Pääasiallisen rakennusmateriaalin tulee olla puuta. Mainittujen tonttien kaikki autopaikat sijoitetaan tontille 33417/3 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Rakennettavaa pysäköintilaitosta tulee hallinnoimaan Lammenrannan Pysäköinti Oy. Korttelissa 33420 tulee rakentaa myymälä- ja liiketilaa Kuninkaantammenkierron varteen.

Tonttitiedot

Asuntotontin 33420/2 pinta-ala on 4 677 m². Tontin osoite on Paletinkierto 11. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 24.6.2023.

Asuntotontin 33420/3 pinta-ala on 5 736 m². Tontin osoite on Paletinkierto 13. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 24.6.2022.

Suunnitelmien hyväksyminen ja myönnetty rakennusluvat

Suunnitelmien mukaan tontille 33420/2 toteutetaan liiketilaa 100 k-m² ja 4975 k-m² asuinrakennusoikeutta siten, että kohteeseen tulee arvion mukaan noin 74-78 asuntoa.

Tontille 33420/3 on tarkoitus toteuttaa asuntoja noin 50 -54 kappaletta ja käyttämällä rakennusoikeutta 4 325 k-m². Asemakaavan sallima tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus 9 400 k-m² ei ylitä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) hyväksyy kohteiden suunnitelmat ja hankinta-arvot.

Maaperä

Vuokranantajan tietojen mukaan vuokra-alueiden maaperä ei ole pilaantunut.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto on 6.5.2020, 130 § päättänyt nyt kyseessä olevien tonttien vuokrausperiaatteet. Niiden mukaan asuinkerrostalotonttien (AK) maanvuokra määritetään pitäen vuosivuokran perusteena valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 28 euroa.

Tonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, monikäyttö-, kahvila-, myymälä- ja työtiloista peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

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

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta ja muiden tonttien 5 %.

Maanvuokra

Edellä mainitun perusteella tonttien maanvuokrat määräytyy seuraavasti:

tontti	käyttötarkoitus	k-m ²	€/k-m ²	€/k-m ² (ind.2211= 10/2022)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra (ind. 2211= 10/2022)	20 %:lla alennettu alkuvuosi- vuokra
33420/2	AK	5 075	28	619.08	5 684,00	125 673,24	100 538,59
33420/3	AK	4 325	28	619.08	4 888,80	108 091,37	86 473,09
	Yhteensä	9 400					187 011,68

$(5\,075 \times 28 \text{ €/k-m}^2 \times 4\%) \times 22,11 - 20\%$
 $(4\,325 \times 28 \text{ €/k-m}^2 \times 4\%) \times 22,11 - 20\%$

Maanvuokra vuokra-ajalta

Kiinteistölautakunnan päätöksen 18.12.2001 (950 §) mukaan tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään vuokraa kahden kuukauden ajalta.

Vuokra on koko vuokraajalta (1.12.2022 – 30.11.2023) siten yhteensä 31 168,61 euroa sisältäen tontit 33420/2 ja 33420/3 (187 011,68 euroa/ 12 kk x 2 kk).

Mikäli maanomistaja antaa vuokralaiselle myöhemmin erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeuden myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen ajalla 1.12.2022 – 30.11.2023, peritään maanvuokraa kuitenkin myös toimenpiteisiin ryhtymisen ajalta.

Muut ehdot

Vuokraukseen sisällytetään vuokralaisille velvollisuus noudattaa Lammenrannan asemakaava-alueella noudatettavia lisäehtoja, joiden mukaan asuntonttien vuokralaiset ovat velvollisia ryhtymään osakkaiksi perustettuun Lammenrannan Pysäköinti Oy:hyn ja tekemään mainitun yhtiön kanssa asiaa koskevat tarvittavat sopimukset, kuten merkintä- ja käyttösopimukset, kaupungin määräämin ehdoin.

Muilta osin vuokrausten ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.