

## Muistio

### **Asuntotontin (A, 5 046k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten (Mellunkylä, tontti 47208/7)**

Saariseläntie 11, HEL 2021-012415

## Hakemus

Helsingin kaupungin asunnot Oy on pyytänyt 4.9.2023 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi Helsingin Asumisoikeus Oy:lle pitkäaikaisesti tontin 47208/7 valtion korkotukemien vuokra-asuntojen toteuttamista varten 1.10.2023 alkaen.

## Varauspäätös

Kaupunginhallitus on 5.11.2018 § 691 päättänyt varata kaupunkiympäristön toimialan asuntotuotantopalvelulle (ATT) tontin 47208/7 asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö päätti 3.2.2021 (5 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2021 asti entisin ehdoin.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö päätti 27.1.2022 (9 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2022 asti entisin ehdoin.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö päätti 23.1.2023 (4 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2023 asti entisin ehdoin.

## Lyhytaikainen vuokraus

Tonttia ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti.

## Pitkäaikainen vuokraus

Tontin 47208/5 (nykyiset tontit 7, 9, 11 ja 12) maanvuokrasopimus 17767 on alkanut 1.12.1980.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle on vuokrattu tontti 47208/5 (tontista 47208/5 muodostuneet uudet tontit: tontti 47208/7, 47208/9, 47208/11 ja 47208/12), jota koskeva maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2040 saakka.

(A3147-1)

Tontin 47208/5 maanvuokrasopimusta nro 11767 on muutettu 26.6.2023 tontti-yksikön päällikön päätöksellä (29 §) siten, että maanvuokrasopimus on

kohdistettu asemakaavamuutosten nro 12329 ja nro 12632 mukaiseen tonttiin 47208/11.

### **Asemakaava- ja tonttitiedot**

Kaupunginvaltuuston 30.3.2016 hyväksymän ja 13.5.2016 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12329 mukaan tontti 47208/7 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A).

Tontin pinta-ala on noin 4 696 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Saariseläntie 11. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 400 k-m<sup>2</sup> tonttijaon 13595. mukaisesti. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 20.6.2023.

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

Rakennusluvan (rakennusvalvontapalvelut 20.4.2021) mukaan toteutettava asuinrakennusoikeus on 4 475 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan sallima 4 400 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeus ylittyy.

Vakiintuneen käytännön mukaan maanvuokraa peritään toteutettavan rakennusoikeuden perusteella, kuitenkin aina vähintään asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden verran. Näin ollen tontilta 47208/7 maanvuokraa peritään 4 475 k-m<sup>2</sup>:n perusteella.

### **Perheasuntovaatimus**

Asumisoikeustuotannossa ei noudateta perheasuntovaatimusta.

### **Energiatehokkuus**

Vuokralaisen toimittamien energiatehokkuustodistusten (päivätty 23.8.2023) mukaan rakenus kuuluu energiatehokkuusluokkaan A<sub>2018</sub>.

### **Autopaikat**

Asemakaavan nro 12329 mukaan autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>. tai 0,6 ap/asunto. Vieraspysäköintipaikat sijaitsevat katualueella.

Kaupungin vuokra-asuntojen tai muun ARA-tuotannon osalta autopaikkavaade on 20 % vähemmän kuin vastaavissa omistusasunnoissa.

Tontille sijoitettavien autopaikkojen määrää voidaan vähentää 10 %, mikäli autopaikkoja osoitetaan keskitetysti vähintään 50 ap ja autopaikat ovat nimeämättömiä. Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Tontin velvoiteautopaikat sijoitetaan LPA-tontille 47208/9. LPA-tontille rakennetaan viittä tonttia palveleva kaksitasoinen, kylmä pysäköintilaitos osana korttelikokonaisuuden täydennysrakentamista.

## **Maaperä**

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

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu). Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvytyksen vuoksi todetaan, että alemman ohjeiston alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Vuokranantaja ei vastaa puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12329 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytyt käyttöönotettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

## **Rasitteet**

Tonttien 47208/7, 9, 11, 12, 13 ja 14 välillä on laadittu yhteisjärjestelysopimus koskien muun muassa pelastusteitä ja palorasitteita, pihajärjestelyitä, tekniikkaa, autopaikkoja ja pysäköintialuetta, väestönsuojaa ja rakenteita. Tontin 47208/7, 9, 11, 12, 13 ja 14 yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyjen pysyvyys tulee olla varmistettuna rasittein tai

muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi. Tämä yhteisjärjestelysopimus tullaan liittämään osaksi tontin 47208/7 pitkäaikaista maanvuokrasopimusta ehtona noudatettavaksi.

Lisäksi 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.

### Vakuuden määrä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §), että asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon 1.7.2022 alkaen.

Tontin 47208/7 vakuus on näin ollen 406 000 euroa.

### Maanvuokra

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 kehittämiskeskus (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARA:n hyväksymään enimmäishintaan.

Tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään Asumisen rahoitusta kehittämiskeskus ARA:n 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.

Tontin arvioitu markkinahinta on viereisten tonttien arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 670 e/k-m<sup>2</sup>. ARA on hyväksynyt tontin rakennusoikeuden yksikköhinnaksi 427 e/k-m<sup>2</sup>.

Asuntotontin asuintilan markkinahintaisesta vuosivuokrasta peritään 63,73% siltä ajalta, jona tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta ottaen huomioon, mitä vuokranalennuksen mahdollisesta päättämisestä on mainittu vuokrasopimuksen 20.1 §:n e-kohdassa.

Asuntotontin tuottotavoite on 4 %.

Asuinrakennusoikeuden arvoitu markkinavuokraushinta on n. 135 232,80 euroa/vuosi ja alennettu vuokra 86 183,86 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2318). Näin ollen subventio euroina per vuosi on n. 49 048,937euroa eli 36,27%.

Näin ollen kiinteä alkuvuosivuokra (1.1-31.12) on edellä mainitut huojennukset huomioiden 86 183,86 euroa.

#### **Vuokra-aika**

Vuokra-aika esitetään alkavaksi takautuvasti 1.10.2023 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vahvistamien yleisten vuokrausperiaatteiden mukaisesti 31.12.2085 saakka.

#### **Rekisteröinti**

Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 2379058–6) on merkitty kaupparekisteriin 28.10.1992.

#### **Muut ehdot**

Muilta osin ehdot ovat vakioolonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.