

Muistio/JJH**Asuntotontin (AK, 3 830 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen toteuttamista varten (Laajasalo, tontti 49080/15)**

Svanströminkuja 5, A1149-710, HEL 2023-003584

Hakemus Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6) pyytää 10.3.2023 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille asuntotontin (AK) 49080/15 pitkäaikaisesti 1.3.2023 alkaen.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata tontin 49080/12 Asuntotuotannolle valtion korkotukemien vuokra-asuntojen ja välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten 31.12.2020 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa noin puolet senioreille suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja noin puolet välimuodon asuntotuotantona.
- Vuokra-asuntotuotanto tulee sijoittaa tontin eteläosassa sijaitsevalle rakennusalueelle ja välimuodon tuotanto Gunillantien varrella sijaitsevalle kahdelle rakennusalueelle.
- varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvan maanvuokrasopimuksen muuttamista.

Tonttipäällikkö päätti 3.2.2021 jatkaa tontin 49080/12 varausta 31.12.2021 saakka entisin ehdoin. Edelleen tonttipäällikkö päätti 27.1.2022 jatkaa tontin 49080/12 varausta 31.12.2022 saakka entisin ehdoin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että suunnittelun edetessä uusille rakennusaloille on muodostettu omat tontit (tontti 49080/15 toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja tontti 49080/16 toteutetaan valtion tukemana asumisoikeusasuntotuotantona).

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 22.10.2014 hyväksymän ja 31.3.2017 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan nro 12228 mukaan tontti 49080/15 kuuluu asuin kerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tontin rakennusoikeus on 3 190 k-m².

Tontin pinta-ala on 2 591 m² ja osoite on Svanströminkuja 5. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 5.2.2021.

Poikkeamispäätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 4.10.2022 (548 §) hyväksyä tonttia 49080/15 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12228 seuraavasti:

- Tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus (3 190 k-m²) saadaan ylittää 640 k-m² (20,1 %), jolloin se on yhteensä 3 830 k-m².
- Tontin kokonaisrakennusoikeus saadaan jakaa rakennusaloille seuraavasti: tontin pohjoisen rakennusalan rakennusoikeus (800 k-m²) saadaan ylittää 700 k-m², jolloin se on yhteensä 1 500 k-m². Täten tontin eteläiselle rakennusosalalle jää 2 330 k-m² rakennusoikeutta.
- Tontin pohjoispuolisen rakennusalan suurin sallittu kerrosluku (III) saadaan ylittää kahdella kerroksella.
- Tontin eteläpuolisen rakennusalan suurin sallittu kerrosluku (VII) saadaan ylittää kahdella kerroksella.
- Rakennukset saavat ylittyä enintään 1,5 m rakennusalan rajasta.
- Asemakaavan salliessa parvekkeiden ulottuvan 2,0 m rakennusalan rajasta, saavat parvekkeet ulottua enintään 3,5 m rakennusalan rajasta.
- Parvekkeiden ja viherhuoneiden julkisivupintaa koskevasta määräyksestä saadaan poiketa siten, että parvekevyöhykkeen leveys ja sijoittuminen julkisivupintaan nähden voi vaihdella.
- Autopaikkojen vähimmäismäärästä saadaan poiketa siten, että tontin käyttöön rakennetaan asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk 15.12.2015 § 411) muun erityisasumisen mitoituksen mukaisesti yhteensä vähintään 20 ap.

Vanha vuokrasopimus

Tontti 49080/12 sekä noin 1 731 m² suuruinen määräala tontista 49080/3 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka) 31.12.2050 päättyvällä maanvuokrasopimuksella (maanvuokrasopimus nro 8736, vuokraustunnus A1149-19). Uudet tontit 49080/15 ja 16 sijoittuvat edellä mainitulle Hekan vuokra-alueelle.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n maanvuokrasopimusta (maanvuokrasopimus nro 8736, vuokraustunnus A1149-19) tullaan muuttamaan siten, että vuokra-alueesta erotetaan tontit 49080/15 ja 16 sekä noin 1 731 m² suuruinen määräala tontista 49080/3. Uusi vuokra-alue tulee olemaan tontti 49080/14. Edellä mainittua sopimusmuutosta ei vielä ole tehty. Sopimusmuutos täytyy olla tehtynä ennen kuin tämä (tontin 49080/15) maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa.

Lyhytaikainen vuokraus

Tonttia 49080/15 ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti. Tontille on haettu rakennuslupaa Hekan tonttiin 49080/12 kohdistuneella maanvuokrasopimuksella.

Suunnitelmien hyväksyminen ja rakennuslupa

Suunnitelmien hyväksyminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö on 12.8.2022 hyväksynyt tontin 49080/15 rakentamista koskevat suunnitelmat. Hyväksytyjen suunnitelmien mukaan tontille toteutetaan kahdeksan- ja nelikerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 3 263 k-m². Asemakaavan sallima 3 190 k-m² rakennusoikeus ylittyy 73 k-m².

Rakennuslupa

Tontille 49080/15 on 10.11.2022 myönnetty rakennuslupa (tunnus: 49-2531-22-A). Rakennusluvan mukaan tontille rakennetaan asuinkerrostalo, joka eteläosaltaan on kahdeksankerroksinen ja pohjoisosaltaan viisikerroksinen.

Todetaan, että kaupunkiympäristölautakunnan myöntämällä poikkeamispäätöksellä poiketaan hankkeen osalta asemakaavaan merkitystä rakennusoikeuden määrästä ja sijainnista, rakennuksen kerrosluvusta, porrashuoneiden laajuudesta, rakennusalan rajasta, parvekevyöhykkeiden leveydestä sekä autopaikkamäärästä.

Tontti 49080/15 sijoittaa sijoitussopimuksen (sopimustunnus SL2200719) mukaisesti jäte- ja hulevesiviemäreitä tarkastuskaivoineen ja huleveden viivytysjärjestelmän putkistoa Hevossalmen aluepuiston puistoalueelle.

Poikkeamispäätöksen mukaisesti tonttia 49080/15 palvelevia velvoiteautopaikkoja toteutetaan 20 kpl, ja ne sijoitetaan tontille 49080/16 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitokseen toteutetaan yhteensä 73 autopaikkaa, joista kolme on LE-autopaikkoja.

Tontille porataan seitsemän maalämpökaivoa.

Käytetty rakennusoikeus on rakennusluvan mukaan 3 830 k-m². Asemakaavan sallima rakennusoikeus on 3 190 k-m². Rakennusoikeus ylittyy siten 640 k-m². Kaupungin vakiintuneen käytännön mukaisesti vuokraa peritään käytetyn rakennusoikeuden mukaan, kuitenkin vähintään asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden mukaisesti.

Alueryhmä

Alueryhmä on lausunnossaan 5.4.2022 puoltanut kohteen suunnitelmien hyväksymistä lausunnossa mainitut kommentit huomioiden.

Energiatehokkuus

Vuokralainen on toimittanut varauspäätöksen edellyttämän energiatehokkuusvaatimuksen (rakennuksen tulee täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi) täyttymisen osoittavat energiatodistukset rakennuksen osalta. Energiatehokkuusluokka rakennuksessa A2018 ja rakennuksen laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku E-luvut 73.

Perheasuntovaatimus ja asuntojen keskipinta-ala

Säännellyssä asuntotuotannossa ei ole perheasunto- tai keskipinta-alavaatimuksia.

Pysäköinti

Asemakaavan, poikkeamispäätöksen ja rakennusluvan mukaiset tonttia 49080/15 palvelevat velvoiteautopaikat (20 autopaikkaa) sijoitetaan tontille 49080/16 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitokseen sijoitetaan myös tonttia 49080/16 palvelevia autopaikkoja.

Pysäköintilaitokseen toteutetaan tilat yhteensä 73 autopaikalle (tontti 49080/16 yhteensä 52 ap ja tontti 49080/15 yhteensä 20 ap, yksi ap jää yli johtuen pysäköintilaitoksen mitoituksesta).

Maaperä

Vuokra-alue on ollut aiemmin osa tonttia 49080/12, jolla on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Maaperän haitta-ainetutkimus, Gunillantie 6, Svanströminkuja 1 ja 3, 00870 Helsinki, PH Ympäristötekniikka Oy, 2.4.2019), jossa vuokra-alueen läheisyydessä todettiin kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Vuokra-alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä.

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

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimuslomake).

Vuokra-alueen maaperää koskevat asiakirjat on toimitettu vuokralaiselle erikseen.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Tonttien (AK) 49080/14, 15 ja 16 välille syntyvistä yhteisjärjestelyistä tullaan laatimaan sopimus. Sopimuksessa sovitaan leikki- ja oleskelualueiden, kävelyreittien, ajo- ja pelastustiereittien, autopaikkojen, jätekeräyspisteiden, lumenkasauspaikkojen ja hulevesiviemäreiden käytöstä, perustusten ja routasuojausten sijoittamisesta sekä vesihuoltoputkien, johtojen ja valaisinten ylläpidosta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontti (AK) 49080/14 on Hekalle vuokrattu (aikaisemmin tontti (AK) 49080/12).

Sopimus (tai sopimukset) tullaan liittämään osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

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.

Vuokrasopimuksen 3.2 §:n mukainen vakuuden määrä on 251 000 euroa.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 25.8.2021 (256 §) vahvistaa asemakaavan muutokseen nro 12228 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 49080/15 ja 16 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet siten, että niiden vuosivuokra määrätään valtionkorkotukemana asuntotuotantona toteutettavan asuintilan osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vähintään 30 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. päiväkotit), ryhmäkotitilojen 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).

Vuokra-ajan alkamisesta päätetään erikseen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

Muutoin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

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 ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 22,82)	perusvuosi vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivu okra e (ind. 22,82)	Ara-alennus huomioiden (20 %)
3 830	30	684,60	4 596,00	104 880,72	83 390,66

$(3\,830\text{ k-m}^2 \times 30\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 22,82 \times 80\% \text{ (ara-alennus)}$

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on alennus huomioiden 83 390,66 euroa.

Todetaan, että vuokraa ei peritä ennen kuin tonttia koskeva maanvuokrasopimus on allekirjoitettavissa.

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 125 000 euroa/vuosi. Markkinavuokra on arvioitu tontille vahvistetun vuokrausperiaatehinnan (30 euroa (ind. 100)) perusteella (markkinahinta on noin + 20/30 % korkeampi kuin säännellylle asuntotuotannolle vahvistettu hinta), eli noin 36 euroa (ind. 100) perusteella.

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman Ara-alennusta on noin 104 880,72 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraavat alennukset:

- Ara-alennus, arvioitu alennus noin 21 490 euroa/vuosi.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi takautuvasti 1.3.2023 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6) on merkitty kaupparekisteriin 7.11.2011.

Lisäehdot

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