

Liite 2, perustelumuistio

## Asuntotontin (AK, 3 650 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle valtion korkotukemien asumisoikeusasuntojen toteuttamista varten (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45135/2)

Myllypurontie 14, A1145-968, HEL 2024-005152

### Hakemus

Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 7.11.2024 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) asuinkerrostalotontin 45135/2 asuntotarkoitukseen 16.12.2024 alkaen.

Tontille toteutetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja.

### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 9.12.2019 (847 §) varata tontin 45135/2 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2021 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää alueen asemakaavan tulemista voimaan ja nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä.
- Rakennusten tulee täyttää B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi)

Tonttipäällikkö päätti 27.1.2022 (9 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2022 saakka entisin ehdoin.

Tonttipäällikkö päätti 23.1.2023 (4 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2023 saakka entisin ehdoin.

Tonttipäällikkö päätti 5.3.2024 (7 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2024 saakka entisin ehdoin.

### Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 2.9.2024 (110 §) vuokrannut tontin 45135/2 Helsingin Asumisoikeus Oy:lle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.9.2024 - 31.8.2025.

(A1145-968)

### **Asemakaava- ja tonttitiedot**

Kaupunginvaltuuston 23.10.2019 hyväksymän ja 30.12.2019 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12505 mukaan tontti 45135/2 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 3 650 k-m<sup>2</sup>.

Tontin pinta-ala on 2 643 m<sup>2</sup> ja osoite on Myllymatkantie 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 25.10.2024. Tonttia koskee tonttijako nro 13903 ja tontti muodostuu kiinteistöjen 91-45-135-1 ja 91-433-2-1053 alueista.

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

Lainvoimaisen rakennusluvan (rakennusvalvontapalvelut päätös 30.9.2024 § 184) toteutettava rakennusoikeus on yht. 3 778 k-m<sup>2</sup>.

Asuntotonttitiimin päällikkö on 28.9.2023 hyväksynyt vuokra-aluetta koskevat suunnitelmat. Suunnitelman mukaan rakennetaan kahdeksankerroksinen asuintalo. Suunnitelman mukainen asuinkerrosala on 3666 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan sallima 3650 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeus ylittyy 16 k-m<sup>2</sup>.

Maanvuokraa peritään 3 666 k-m<sup>2</sup>:n perusteella.

Rakentaminen alkaa arviolta loppuvuodesta 2024.

Rakennuslupa (LP-091-2023-01267) on myönnetty 30.9.2024. Maalämpökaivoille haetaan lupa erikseen.

### **Rakennusten energiatehokkuus**

Suunnitellun rakennuksen tulee täyttää vähintään energiatehokkuusluokan B<sub>2018</sub> asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 90 kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi).

Rakennuslupaan liitetyn energiatehokkuustodistusten (päivätty 1.6.2023) mukaan asuinkerrostalot kuuluvat energiatehokkuusluokkaan A<sub>2018</sub> (E-luku 64 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi).

### **Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala**

Asumisoikeusasuntotuotannossa ei vaatimuksia.

Vuokraushakemukseen mukaan tontille toteutettavista asunnoista 75,1 % tulee olemaan perheasuntoja, joiden keskipinta-ala on n. 80,7 hm<sup>2</sup>.

## Autopaikat

Asemakaavan muutoksen nro 12505 osoittama pysäköintinormi on 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>. Kaavan mukainen autopaikkavaade nykyisille rakennuksille on 3778 / 120 = 32 ap.

Asemakaavan muutoksen nro 12505 mukaan autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla 45135/2 on 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>. Vieraspaiikkoja tulee olla 1 ap/1 000 k-m<sup>2</sup>.

Asukkaiden autopaikkoja rakennetaan tontille 45135/2 yhteensä 31. Osa tonttia 45135/2 palvelevista velvoiteautopaikoista (18 kpl sisältäen 1 LE-autopaikan) sijoitetaan vuokra-alueelle. Pysyvät velvoiteautopaikat (13 kpl) tullaan sijoittamaan tontin 45135/4 alueelle rakennettavaan maantasoparkkiin (pysyvä pysäköintirasite). Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että autopaikat pysyvät tontin 45135/2 haltijoiden käytössä.

Asemakaavan vaatimat 4 nimeämätöntä vieraspaiikkaa sijoitetaan Myllymatkankantien katualueelle.

Ks. tarkemmin "Rasitteet ja yhteisjärjestelyt"

## Väliaikainen pysäköinti

Tonttia 45135/2 palvelevista velvoiteautopaikoista osa (13 kpl) sijoitetaan tilapäisesti tontin 45135/3 alueelle (väliaikainen pysäköintirasite) niin kauaksi aikaa kunnes tontti 3 valmistuu, minkä jälkeen autopaikat siirtyvät pysyvästi tontille 45135/4. Tonttien 3 ja 4 hankkeiden viivästyessä, sijoitetaan 13 kpl tontin 2 autopaikoista väliaikaisesti tontin 3 piharakennuksen rakennusalan kohdalle.

## Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-aluetta koskee Helsingin kaupungin ja Kiinteistö Oy Helsingin Myllymatkantie 1:n välisessä 29.8.2024 allekirjoitetussa vuokraoikeuden kauppakirjassa (ED4348) sovitut rasiteoikeudet (vuokra-alue eli tontti 45135/2 on oikeutettu tontti):

- Tontin 45135/3 itäreunaan perustetaan tonttijaon mukaisen tontin 45135/2 hyväksi liitekartan mukainen uusi **wäliaikainen pysäköintirasite** 13 autolle. Rasite on voimassa, kunnes tonttien 3 ja 4 kaavailtu liitekartan mukainen

pysyvä rasite vapautuu toteutettavaksi, enintään kuitenkin 31.12.2050 asti. Oikeutettu kiinteistö vastaa kustannuksellaan väliaikaisten autopaikkojen rakentamisesta, hoitamisesta ja niiden rakenteiden poistamisesta rasitteen päättyessä. Rasitteesta ei peritä korvauksia.

- Tontin 45135/4 länsireunaan perustetaan tonttijaon mukaisen tontin 45135/2 hyväksi liitekartan mukainen uusi **pysyvä pysäköintirasite** 13 autolle ja 4,5 m leveä kulku- ja johtorasite liitekartan mukaiselle alueelle. Johtorasite sallii sähköjohdon sekä johtoon liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamisen ja käyttämisen kulku- ja pysäköintirasitteiden alueella. Rasitealue voidaan ottaa käyttöön vasta kaupan kohteen asemakaavan mukaisen rakentamisen sen salliessa, kuitenkin viimeistään 1.1.2051 alkaen. Oikeutettu kiinteistö vastaa kustannuksellaan autopaikkojen rakentamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta. Rasitteesta ei peritä erillistä korvausta. Tontit saavat rasiteoikeudesta huolimatta käyttää pysyvällä rasitealueella sijaitsevaa kulkuväylää hyväkseen.
- Oikeutettu kiinteistö vastaa kustannuksellaan uuden rasitteensa perustamis- ja rekisteröintikustannuksista.

Mainittu sopimus liitetään osaksi myös nyt valmistettavaa tontin 45135/2 vuokrausta sillä lisäehdolla, että em. rasitteiden perustamis- ja rekisteröintikustannuksista sekä rasitteiden rakentamis-, hoito- ja kunnossapidosta vastaa vuokralainen.

Vuokrasopimukseen sisällytetään joka tapauksessa yleinen rasite-ehto, jonka mukaan vuokralainen on osaltaan velvollinen sopimaan vuokra-alueen ja sitä ympäröivien kiinteistöjen (ml. kadut ja muut yleiset alueet) tai niille sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

## Maaperätiedot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista.

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. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon 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 muutoksen nro 12505 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönottavaksi, 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.

Vuokranantajalla on oikeus asentaa vuokra-alueelle orsi- ja pohjaveden sekä huokoskaasun tarkkailuputkia. Putkien sijainnista sovitaan vuokralaisen kanssa. Tarkkailun toteuttamisesta ja putkien pitämisestä vuokra-alueella ei makseta erillistä korvausta.

## **Aiempi käyttö**

Vuokra-alueella sijaitsee piha-alueen rakenteita ja vanhoja johtoja. Vuokra-alueella on sijainnut jätekatos ja hiekkasiilo, jotka on Saton 12.12.2024 lähettämän sähköpostin mukaan siirretty tontilta.

Rakennusluvan toimenpideluvan (1841 §, 14.10.2024) mukaan autopaikat siirretään tontilta 2 tilapäisesti tontille 4, kunnes purkuluvan 45-2372-22-P mukaiset purkutyöt aloitetaan ja autopaikat puretaan.

## **Kiinteistöjärjestelyt: vuokraoikeuden osan kauppa ja korttelin 45135 määräalojen kauppa (HEL 2024-005756)**

Korttelissa 45135 tontilla 1 on ollut voimassa pitkäaikainen maanvuokrasopimus kaupungin ja Asunto Oy Helsingin Myllymatkantie 1:n ajalla 16.9.1964 – 29.8.2024.

Maanvuokrasopimus on päätynyt suunnitellun tontin 45135/2 alueen osan osalta vuokraoikeuden osan ostoa koskevan kauppakirjan allekirjoitukseen (Asunto Oy Helsingin Myllymatkantie myyjä, Helsingin kaupunki ostaja).

Suunniteltujen tonttien 45135/3 ja 4 alueen osien osalta maanvuokrasopimus on päättynyt suunniteltujen tonttien 45135/3 ja 4 alueita koskevaan määräalojen kauppakirjan allekirjoitukseen (Asunto Oy helsingin Myllymatkantie ostaja, Helsingin kaupunki myyjä).

Molemmissa edellä mainituissa kauppakirjoissa ja rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksessa (kaikissa samat osapuolet eri rooleissa) on sovittu mm. korttelin tonttien autopaikka ja kulkuoikeuksista. Tontteja ei ole muodostettu siinä vaiheessa, kun mainitut sopimukset on allekirjoitettu.

### **Rakentamiskelpoisuus/hallintaoikeus**

Satolla (Kiinteistö Oy Helsingin Myllymatkantie 1) on ollut käyttöoikeus osaan vuokra-alueesta (tontti 45135/2) ja hallinta-aikanaan se on vastannut rakennelmien, rakenteiden ja maapohjan kaikista hoito-, korjaus- ja kunnossapitokustannuksista. Tällä oikeudella on sopimuksen mukaan kuuden kuukauden irtisanomisaika. Käyttöoikeus on irtisanottu 12.12.2024 ja Saton kanssa on erikseen sähköpostitse 16.12.2024 sovittu, että irtisanominen astuu voimaan 16.12.2024.

### **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 45135/2 vakuus on näin ollen 220 000 euroa.

### **Vuokrausperiaatteet**

Kaupunginvaltuusto päätti 2.2.2022 (22 §) hyväksyä asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien yleiset vuokrausperiaatteet.

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.

Tontin 45136/4 arvioitu rakennusoikeuden markkina-arvo on hintavyöhykearvion perusteella asuintilojen osalta 650 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Jos kunta vuokraa tontin valtion tukemaa sosiaalista asuntotuotantoa varten tämä vuokraaminen voi tapahtua markkinahintaa alemmalla hinnalla ja hinnan erotus katsotaan kaupungin maksamaksi valtiontueksi (SGEI-tuki). Tällöin vuokrasopimukseen on otettava kuntalain 130 §:ää koskevan hallituksen

esityksen (HE 268722014 VP) edellyttämä viittaus komission SGEI-tukea koskevaan päätökseen.

Vuokrasopimukseen on sisällytetty ehto, jonka mukaan tontin vuokraushinta on markkinahintaa alhaisempi ja tämä markkinaehtoisen vuokran ja tontin vuokraushinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (SGEI-tuet, komission päätös 2012/21/EU, EUVL L7/2012). Markkinahinnan ja vuokraushinnan välinen erotus tulee maksaa takaisin, mikäli tontille rakennetaan muuta kuin valtion tukemaa sosiaalista asuntotuotantoa.

ARA päätti hyväksyä Helsingin kaupungin alueella sijaitseville ARAn tukemille tonteille uudet vyöhykekohtaiset enimmäishinnat 1.1.2024 alkaen. Vyöhykehinnan mukaan Vartiokylän Myllypuron tontin 45135/2 vuosivuokra saa perustua asuntojen osalta enimmäishintaan 500 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Tämän vuoksi tontin vuosivuokra perustuu asuintilojen osalta Aran hyväksymään edellä mainittuun enimmäishintaan kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella.

Asuntotonttien maanvuokraa määriteltäessä tuottotavoite on 4 % ilman tasotarkistuksia.

## Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 2335)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 2335) ARAn enimm äishint a	Alkuvuosivuokra	Alkuvuosivuokra e ind. 2335 Ara- alennuksella (alennus 23,08 %)
3 666	650	500	95 316,00	73 320,00

$3\,666\text{ k-m}^2 \times 650\text{ e/k-m}^2 \times 4\% \times 76,92\%$

Tontin arvioitu asuintilan markkinavuokra (650 euroa/k-m<sup>2</sup>) on 95 316 euroa/vuosi. Arvio perustuu voimassa olevaan hintavyöhykekarttaan.

Tontista perittävä vuosivuokra on 73 320 euroa (ARA-alennus 23,08 %).

Tontin maanvuokraan kohdistuu ARA-alennus 23,08 % siltä ajalta, jona tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen

määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta, jolloin arvioitu alennus on yhteensä noin 21 996 euroa/vuosi.

### **Vakuuden määrä**

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

Vuokrasopimuksen 3.2 §:n mukainen vakuuden määrä on 220 000 euroa (3 x 73 320,00 euroa + pyöristys).

### **Voimassaoloaika**

Pitkäaikaisen vuokrauksen voimassaoloaika alkaa 16.12.2024 ja päättyy 31.8.2085.

### **Lisäehdot**

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