

Muistio/AH**Asuinkerrostalotontin (AK, 4 000 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Kiinteistö Oy Patolan Kulmalle rakennusluvan hakemista varten (Oulunkylä, Patola, tontti 28133/3)**

Maapadontie 11

Hakemus Hämäläisten ylioppilassäätiö sr ja Artin säätiö sr ovat pyytäneet hakemuksellaan 16.11.2023, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti tontin 28133/3 rakennusluvan hakemista varten 16.12.2023 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 28.6.2021 (505 §) varata noin 1 367 m²:n suuruisen määräalan tontista 28133/1 Artin Säätiö sr:lle (Y-tunnus 0116369-6) ja Hämäläisten ylioppilassäätiö sr:lle (Y-tunnus 0116552-8) opiskelija-asuntohankkeen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2023 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen käsittäen asuntotontista (AK) 28133/1 noin 1 367 m²:n suuruisen määräalan siihen kohdistuvine rakennusoikeuksineen, eli asuntolatyypinen rakennusoikeus 3 900 k-m² sekä liikerakennusoikeus 100 k-m².
- Varausalueelle tulee toteuttaa valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja opiskelijoille.

Tontti 28133/1 on sittemmin jaettu tonteiksi 28133/2 ja 3 tonttijaolla nro 13877.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 8.11.2017 hyväksymän ja 13.12.2018 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan tontti 28133/3 kuuluu asuinkerrostalorakennusten korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on noin 1 276 m² ja sen osoite on Maapadontie 11. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 000 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 14.10.2023.

- Suunnitelmat** Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12445 mahdollistaa tontille 28133/3 asuinkerrostalon rakentamisen. Suunnitelmien mukaan tontille toteutetaan kuusikerroksinen asuinkerrostalo, joka sijoittuu tontille asemakaavan mukaisesti.
- Tontille tulee toteuttaa valtion tukemia (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattuja vuokra-asuntoja. Asuinrakennusoikeutta käytetään yhteensä 3 900 k-m². Edellä mainitun asuinrakennusoikeuden lisäksi tontille tulee toteuttaa asemakaavan muutoksen nro 12445 mukainen liikerakennusoikeus. Liiketila tulee varustaa rasvanerottelukaivolla sekä katon ylimmän tason yläpuolelle johtavalla poistoilmahormilla.
- Maaperä** Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.
- Maakaasuputki ja johtotiedot**
- Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella sijaitsee käytöstä poistettu maakaasuputki.
- Lisäksi vuokralainen on tietoinen, että varausalueella ja sen läheisyydessä kulkee maanalaisia johtoja, jotka tulee ottaa huomioon kaikessa toiminnassa. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan selvittämään vuokra-alueen johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupungin Johtotietopalveluilta.
- Autopaikat**
- Asemakaavan osoittama pysäköintinormi on erityisasumisen osalta 1 ap/400 k-m². Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20 %. Jos vähintään 50 autopaikkaa toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaisautopaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen määrästä vähentää 5 ap yhtä

yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %. Vähennysten yhteenlaskettu autopaikkojen kokonaismäärä voi olla enintään 25 % laskentaohjeen määrittämästä, mitään vähennyksiä sisältämättömästä kokonaispaikkamäärästä.

Näin ollen tonttia 28133/3 palvelemaan tulee perustaa liiketilaa palveleva autopaikka (1 ap) sekä vieraspaikat (2 ap). Autopaikat sijoitetaan tontille 28133/2 tai tontille 28305/8. Vuokralainen on velvollinen sopimaan autopaikkojen käytöstä, kustannuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä tontin 28133/2 ja tontin 28305/8 vuokralaisen kanssa. Yhteisjärjestelysopimus tullaan liittämään osaksi pitkäaikaista maanvuokrasopimusta sopimusehtona noudatettavaksi.

Energiatehokkuus

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan ennen pitkäaikaisen vuokrauksen tekemistä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen.

Liikennemelu

Vuokralainen on tietoinen, että tontin lännen puolen julkisivua koskee melumääräys 35 dB. Julkisivun tulee olla tällä puolen yhtenäinen, eikä parvekkeita saa sijoittaa tälle julkisivulle. Asuntoja ei myöskään saa avata vain näiden julkisivujen suuntaan. Tontin eteläreunaa koskee melumääräys 33 dB, jolloin tälle julkisivulle sijoittuvat asuntojen parvekkeet tulee lasittaa liikennemelun torjumiseksi.

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 ARA:n hyväksymään enimmäishintaan.

Tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n edellyttämä alennus. Alennus on määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteuttavien asuntojen huoneenvuokran tai

asumisoikeusvastikkeen määrittelyssä noudatetaan lain (laki (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 arvoitu markkinahinta on viereisten tonttien arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 1 000 e/k-m². ARA on hyväksynyt läheisten asuntotonttien 28133/2, 28132/3 ja 28134/1 rakennusoikeuden yksikköhinnaksi 567 e/k-m².

Tontti vuokrataan lyhytaikaisesti edellä mainitulla hinnalla.

Tontin vuosivuokra on ARAn hyväksymä enimmäishinta kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden.

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

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

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

Tontin maanvuokra on siten koko vuokra-ajalta 14 992,00 euroa.

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esim. maarakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Tällöin tontin vuokra on 7 496,00 euroa/kk.

Rekisteröinti Kiinteistö Oy Patolan Kulma (Y-tunnus: 3406260-5) on merkitty kaupparekisteriin 30.11.2023.

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioolonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.