

**Muistio/AH****Asuinkerrostalotontin (AK, 6 250 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Oulunkylä, Maunula, tontti 28225/4)**

Maunulantie 21

Hakemus Helsingin kaupungin asuntotuotanto on pyytänyt hakemuksellaan 24.10.2024, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti tontin 28225/4 rakennusluvan hakemista varten 16.11.2024 alkaen .

**Varauspäätös**

Kaupunginhallitus päätti 8.2.2021 (114 §) varata Helsingin kaupungin asuntotuotannolle tontin 28225/4 hintakontrolloitujen omistusasuntojen ja/tai asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2022 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueella sijaitsee purettava rakennus.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja mahdollisessa hintakontrolloidussa tuotannossa liitteenä 6 olevia Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.

Varausaikaa on jatkettu tonttipäällikön päätöksillä 23.1.2023 ja 5.3.2024.

**Asemakaava- ja tonttitiedot**

Kaupunginvaltuuston 7.6.2017 hyväksymän ja 6.11.2019 lainvoimaiseksi tulleen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12420 mukaan tontti kuuluu asuinkerrostalorakennusten korttelialueeseen (AK).

Tontin 28225/4 pinta-ala on noin 5 348 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Maunulantie 21. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 6 250 k-m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.5.2024.

## Suunnitelmat ja perheasuntovaatimus

Suunnitteilla on neljä neljä- tai viisikerroksista asuinkerrostaloa, joihin tulee yhteensä 82 hintakontrolloitua omistusasuntoa. Lisäksi tontille toteutetaan kolmekerroksinen pysäköintilaitos.

Sääntelemättömässä ja hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

## Hintakontrolloituun asuntotuotantoon liittyvät erityisehdot

Varauspäätöksen edellyttämällä tavalla tontille 28225/4 tulee toteuttaa vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja.

Hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa varauksensaaja / vuokralainen on velvollinen ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista hyväksyttämään asuntojen ensimyyntin enimmäishinnan asuntopalvelut yksiköllä. Asuntojen jälleenmyyntiä ei säädellä eikä hanketta varten perustettavan asunto-osaakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisällytetä Hitas-sääntelyä koskevia määräyksiä.

Asuntojen hankinta-arvolle ja sen perusteella määräytyvälle velattomalle enimmäismyyntihinnalle sekä rakennussuunnitelmille tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ja asuntopalveluiden hyväksyntä viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Lopullisen hankinta-arvon ja siihen perustuvan velattoman enimmäismyyntihinnan sekä rakennussuunnitelmat hyväksyy asuntopalvelut-yksikön päällikkö.

Varauksensaaja / vuokralainen on ennen tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä velvollinen toimittamaan asuntopalvelut -yksikölle asuntojen enimmäismyyntihinnan noudattamista sekä myyntihinnan valvontaa koskevan asuntopalvelut-yksikön määräämän mallin mukaisen sitoumuksen sekä muut mahdollisesti pyydettävät hankkeen toteuttamista ja asuntojen myyntiä koskevat asiakirjat.

Asuntojen myynnissä tulee noudattaa Hitas-asuntojen myyntiä koskevia ohjeita ja menettelyä lukuun ottamatta omistuksenrajoituksen valvontaa koskevia ehtoja sekä asuntopalvelut-yksikön mahdollisesti antamia tarkentavia ohjeita.

Rakennuttajan tulee toimittaa hintakontrolloitujen asuntojen arvontaa sekä suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskeva sitoumus allekirjoitettuna lyhytaikaisen vuokrauksen yhteydessä. Allekirjoitettu sitoumus on toimitettu lyhytaikaisen vuokraushakemuksen yhteydessä.

#### Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, että alueen pohjoisosassa on harjoitettu polttonesteiden jakelutoimintaa ja alueen pohjoisosa on puhdistettu ympäristöviranomaisen päätöksen HEL 2020-000598, 4.3.2020 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu toimenpideraportti Neste Express Maunula Pirkkolantie 2, Golder Associates Oy, 7.8.2020.

Vuokra-alueen pohjoisosa on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Raportin mukaan alueella ei ole käyttörajoitteita, eikä puhdistustarvetta.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, korvaa Kaupunki pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita viivästyksestä saattaa hankkeelle aiheutua.

#### Rasitteet

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella sijaitsee käytössä olevia johtoja.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen lounaisosaan kohdistuu Gasgrid Oy:n siirtolinjan 100m varoalue. Laajamittainen louhinta on luvanvaraista.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alue rajoittuu lounaispuolella jalankululle ja pyöräilylle varattuun katuun. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan voimassa olevaan asemakaavaan merkityn yleistä jalankulkua ja/tai polkupyöräilyä ja/tai huoltoajoa ja/tai vastaavaa varten varatun alueen osan käyttämisen asemakaavan osoittamaan yleiseen tai muuhun tarkoitukseen.

#### Autopaikat

Asemakaavan osoittama pysäköintinormi on 1 ap/130 k-m<sup>2</sup>.

Jos toteutetaan vähintään 50 autopaikkaa 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 %.

Vuokralainen on velvollinen sijoittamaan asuntotonttia palvelevat velvoiteautopaikat (45 kpl) tontille toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitokseen sijoitetaan myös 28-29 kpl tontin 28222/2 velvoiteautopaikoista. Vuokralainen on velvollinen sopimaan tontin 28222/2 vuokralaisen kanssa autopaikkojen toteuttamisesta, sijoittumisesta ja ylläpidosta sekä näihin liittyvistä kustannuksista osapuolten välillä laadittavassa erillisessä rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksessa. Sopimus liitetään osaksi tonttien pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia sopimusehtona noudatettavaksi.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että velvoiteautopaikat pysyvät tontin haltijoiden käytössä.

## Energiatehokkuus

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

## Vuokrausperiaatteet ja 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 kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARA:n hyväksymään enimmäishintaan.

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

Tontin arvioitu markkinahinta on viereisten tonttien arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 1 000 e/k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeuden hinta saattaa tontin pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä muuttua. Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan tai palauttamaan vuokralaiselle lyhytaikaisen vuokrauksen perusteella perittyä vuokraa, vaikka rakennusoikeuden yksikköhinta pitkäaikaisessa vuokrauksessa olisi alempi kuin lyhytaikaisessa vuokrauksessa.

Kaupungin vahvistamien ohjeiden mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta peritään kahden kuukauden maanvuokraa vastaava maksu.

Näin ollen tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 41 666,67 euroa.

#### Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.