

MUISTIO/AH

7.11.2023

Asuinkerrostalotontin (AK, 1 715+50 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen As Oy Helsingin Oulunkylän Paraatille vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Oulunkylä, Patola, tontti 28140/12)

Teininrinne 3

Hakemus

Asunto Oy Helsingin Oulunkylän Paraati pyytää hakemuksellaan 19.9.2023, että kaupunki vuokraisi sille asuntotontin 28140/12 pitkäaikaisesti.

Myöhemmin on sähköpostitse sovittu, että vuokraus alkaa 1.12.2023.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.8.2020 (415 §) varata Helsingin Seurakuntayhtymälle (y-tunnus: 0201242-7) ensisijaisesti Helsingin Seurakuntayhtymän työntekijöille osoitettavien vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja sekä liitteen 5 mukaista ohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (25.5.2018)

Lyhytaikainen vuokraaminen ja vuokralaisen vaihtuminen

Tontti 28140/12 on vuokrattu lyhytaikaisesti Helsingin Seurakuntayhtymälle asuntotontit-tiimin päällikön päätöksellä 17.11.2021 (181 §) ajalle 1.12.2021-30.11.2022.

Helsingin Seurakuntayhtymä luopui hankkeen toteuttamisesta 13.12.2022. Jyränoja Oy ilmoitti kaupungille halukkuutensa toteuttaa hankkeen Seurakuntayhtymän saaman rakennusluvan mukaisesti, joten Rakennusvalvonta käsitteli hankkeen toteuttamisen edellyttämän muutosluvan tontit-yksikön antaman suostumuksen perusteella. Jyränoja Oy:n kanssa käydyissä neuvotteluissa päätettiin, että tontille toteutetaan vapaarahoitteista omistusasumista varausehdoissa edellytetyn vuokra-asumisen sijasta.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 8.11.2017 hyväksymän ja 13.12.2018 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan tontti 28140/12 kuuluu asuinkerrostalorakennusten korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on noin 1 399 m² ja sen osoite on Teininrinne 3. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 650 + 50 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 2.10.2021.

Rakennuslupa ja suunnitelmat

Tontille 28140/12 on myönnetty 31.3.2022 (156 §) rakennuslupa (lupatunnus: 28-0708-22-A). Tontille rakennetaan viisikerroksinen asuinkerrostalo, jonka maantasokerroksessa on 50 k-m²:n suuruisen liiketila. Lisäksi tontilta puretaan viereisen tontin kylmä välinevarasto sekä jäteastiatila. Tontille porataan 6 kpl maalämpökaivoja.

Tontin 28140/12 rakennuslupa on myönnetty 17.8.2023 (395 §) muutoslupa, jolla muutettiin asuinkerrostalon huoneistojakoa siten, että asuntoja toteutetaan aiemman 27 kpl sijasta 23 kpl. Asunnoista perheasuntoja on 15 kpl eli 65,22 %. Maantasossa säilyy myönnetyn rakennusluvun mukainen liiketila.

Rakennusoikeutta käytetään 1 715 + 50 k-m² eli 65 k-m². Vakiintuneen käytännön mukaan maanvuokraa peritään toteutettavan kerosalan mukaisesti, kuitenkin vähintään asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden verran.

Perheasuntovaatimus

Sääntelemättömässä ja hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta tulee vähintään 40 % toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m², jollei tontit yksikön kanssa toisin sovita.

Hankkeen asunnoista perheasuntoja on 65,22 %, ja niiden keskipinta-ala on 72,2 m².

Autopaikat

Asemakaavamuutoksen nro 12445 mukainen autopaikkanormi on 1 ap/130 k-m².

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 kokonaismäärästä vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöpaikkaa kohti, kuitenkin enintään 10 %. Vähennysten yhteenlaskettu autopaikkojen kokonaismäärä voi olla enintään 25 % laskentaohjeen määrittämästä, mitään vähennyksiä sisältämättömästä kokonaispaikkamäärästä.

Tontin 28140/12 autopaikkatarve on siten 13 + 1 ap. Autopaikoista 10 kpl sijoitetaan tontille. Näistä yhden tulee olla le-mitoitettu. Loput autopaikat (4 kpl) tulee sijoittaa LPA-tontille 28140/10 toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

Energiatehokkuus

Varausehtojen mukaan kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää vähintään A2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Toimitetun energiatodistuksen mukaan tontille toteutettava asuin-kerrostalo täyttää varausehtojen mukaisen energiatehokkuusvaatimuksen.

Maaperä

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

Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.

Kaukolämpöjohto

Vuokralainen on tietoinen, että tontin 28140/12 eteläreunassa sijaitsee tontilla 28140/13 sijaitsevaa rakennusta palveleva kaukolämpöjohto, joka tulee ottaa huomioon hankkeen suunnittelussa, toteuttamisessa ja kaikessa muussa toiminnassa.

Liikennemelu	<p>Vuokralainen on tietoinen, että tontin Norrtäljentien puoleista julkisivua koskee melumääräys 31 dB, jolloin kyseisen rakennusalan sivun ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden tulee olla vähintään luvun osoittama dB määrä. Julkisivulle sijoittuva asunnon parveke tulee lasittaa liikennemelun torjumiseksi.</p>
Rasitteet ja yhteisjärjestelyt	<p>Vuokralainen on velvollinen sopimaan LPA-tontin 28140/10 muiden käyttäjien kanssa pysäköintilaitosta koskevista yhteisjärjestelyistä koskien mm. pysäköintilaitoksen rakentamis- ja ylläpitokustannuksia.</p> <p>Yhteisjärjestelysopimus tullaan liittämään tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimukseen sopimusehtona noudatettavaksi.</p> <p>Lisäksi vuokrasopimukseen otetaan yleinen rasite-ehto.</p>
Vakuuden määrä	<p>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.</p> <p>Vuokrasopimuksen 3.2.§:n mukainen vakuuden määrä on 235 000 euroa.</p>
Vuokrausperusteet	<p>Kaupunginvaltuusto vahvisti 18.5.2022 (110 §) muun muassa Oulunkylän korttelin 28140 asuinkerrostalotonttien vuosivuokraksi pitäen perusteena vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 48 euroa.</p> <p>Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloilta.</p> <p>Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.</p> <p>Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.</p>

Maanvuokra

Tonteista perittävä vuokra vastaa markkinavuokraa, joka edellä mainitun perusteella määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e / k-m ² (ind. 100)	e / k-m ² (ind. 2295)	perusvuosi- vuokra e (ind 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind 2295)
1 715	48	1 101,60	3 292,80	75 569,76
50	48	1 101,60	120	2 754

$(1\,715\text{ k-m}^2 \times 4\% \times 48\text{ e/k-m}^2) \times 22,95$

$(50\text{ k-m}^2 \times 5\% \times 48\text{ e/k-m}^2) \times 22,95$

Kaupungilla on oikeus korottaa maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin- tai liiketilaa enemmän kuin 1 715 + 50 k-m². Lisäksi kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.12.2023 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2085 saakka.

Rekisteröinti

As Oy Helsingin Oulunkylän Paraati (y-tunnus 3364629-7) on merkitty kaupparekisteriin 6.6.2023.