

Muistio/AH**Asuinkerrostalotontin (AK, 7 800 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Helsingin kaupungin Asuntotuotannolle (Oulunkylä, Maunula, tontti 28222/2)**

Maunulantie 25

Hakemus Helsingin kaupungin Asuntotuotanto on pyytänyt hakemuksellaan 11.10.2024, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti tontin 28222/2 rakennusluvan hakemista varten 16.11.2024 alkaen .

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.1.2022 (14 §) varata Helsingin kaupungin asuntotuotannolle tontin 28222/2 välimuodon asuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan tontille joko hintakontroloituja omistusasuntoja tai asumisoikeusasuntoja kuitenkin siten, että hallinta- ja rahoitusmuoto poikkeaa aiemmin varatulle tontille 28225/4 toteutettavasta asuntotuotannosta.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja mahdollisessa hintakontroloidussa tuotannossa liitteenä 4 olevia Hitas- ja hintakontroloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.

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 28222/2 pinta-ala on noin 5 311 m² ja sen osoite on Maunulantie 25. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 7 800 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 31.8.2023.

- Suunnitelmat** Suunnitteilla on kuusi neljä- tai viisikerroksista asuinkerrostaloa, joihin tulee yhteensä 99 asumisoikeusasuntoa.
- Perheasuntovaatimus ei koske asumisoikeusasuntotuotantoa.
- 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-alueeseen kohdistuu Gasgrid Oy:n siirtolinjan 30m ja 100m varoalueet. Laajamittainen louhinta on luvanvaraista.
- Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alue rajoittuu itäpuolella 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.
- Vuokralainen on velvollinen sopimaan tontin 28225/4 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.

Autopaikat

Asemakaavan osoittama pysäköintinormi on 1 ap/130 k-m².

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 %.

Tonttia palvelevista velvoiteautopaikoista 31 kpl sijoitetaan tontille toteutettavaan kaksitasoiseen autohalliin. Lisäksi 28-29 autopaikkaa sijoitetaan tontille 28225/4 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Vuokralainen on velvollinen sopimaan tontin 28225/4 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.

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 omakustannuseriaa. 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 arvioitu markkinahinta on viereisten tonttien arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 1 000 e/k-m². ARA on hyväksynyt tontin rakennusoikeuden yksikköhinnaksi 550 e/k-m².

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 vuokruksesta rakennusluvan hakemista varten peritään maanvuokraa, joka vastaa kahden kuukauden vuokraa.

Tontin maanvuokra on siten koko vuokra-ajalta 28 600,00 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 14 300,00 euroa/kk.

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioolonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.