

MUISTIO/AH

17.3.2023

Asuinkerrostalotontin (AK, 2 100 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Kanttiinille vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten (Oulunkylä, tontti 28320/12)

Tammiontie 4

Hakemus

Asunto Oy Helsingin Kanttiini pyytää hakemuksellaan 28.2.2023, että kaupunki vuokraisi sille asuntotontin 28320/12 pitkäaikaisesti 16.9.2022 alkaen.

Tontin rakennustyöt on aloitettu 16.9.2022, joten vuokrasopimus tehdään takautuvasti tästä lukien.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 31.1.2022 (87 §) varata OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahastolle määräalan tontista 28320/7 asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2023 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varausalue on n. 1 830 m²:n suuruinen alue asuntotontista (AK) 28320/7, laskennallinen rakennusoikeus n. 2 100 k-m².
- Varausalueelle tulee toteuttaa vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä vuokra-asuntoja
- Tonttijako tulee olla hyväksyttynä ja uudisrakennuksen käsittävä tontti ja jäljelle jäävä vuokra-alue tulee olla lohkottuna ja merkittynä tontteina kiinteistörekisteriin
- Alueryhmätyöskentelyyn on osallistuttu, hankkeen suunnittelussa on noudatettu alueryhmässä annettuja suunnitteluohjeita, alueryhmä on puoltanut esitettyjä suunnitelmia ja näillä suunnitelmissa on haettu rakennuslupaa
- Hankkeella tulee olla lainvoimainen rakennuslupa
- Voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuokra-alue on muutettu vastaamaan asemakaavan muutosta nro 12198
- Vuokrausperiaatteet tulee olla vahvistettuina

Kaikki vuokrauksen edellytykset täyttyvät.

Hankkeen tausta ja lyhytaikainen vuokraaminen

Hankkeessa on kyse on asemakaavan muutoksen nro 12198 mahdollistavasta täydennysrakentamisesta kortteliin 28320. Tontti

28320/12 on aiemmin ollut osa tonttia 28320/7, joka on ollut vuokrattuna Asunto Oy Suonotkontie 4 -nimiselle yhtiölle 1.5.1961 alkaen maanvuokrasopimuksella nro 7595. Täydennysrakentamishanke on toteutunut vuokralaisen hakemuksesta. OP-Vuokratuotto-erikoissijoitusrahasto omistaa vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön osakekannan kokonaisuudessaan.

Näin ollen tonttia 28320/12 ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti, vaan rakennuslupaa haettiin tonttiin kohdistuvan voimassa olevan maanvuokrasopimuksen nojalla.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 29.1.2014 hyväksymän ja 14.3.2014 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12198 mukaan tontti 28320/12 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on 1 575 m² ja sen osoite on Tammiontie 4. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 100 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 3.3.2022.

Rakennuslupa ja suunnitelmat

Tontille 28320/12 on myönnetty 14.6.2022 (290 §) rakennuslupa (lupatunnus: 28-1433-22-A). Hanke perustuu rakennusvalvontapäällikön 3.6.2021 tekemään poikkeamispäätökseen 28-1515-21-S, jossa poiketaan kerrosten määrästä, räystäskorkeudesta ja autopaikkojen vähimmäismäärästä.

Suonotkontien ja Tammiontie kulmaan rakennettua asuinkerrostalokokonaisuutta täydennetään rakentamalla yksiportainen asuinkerrostalo. Kantatontilla sijaitsee ennestään vuonna 1963 valmistunut 4-kerroksinen asuinkerrostalo, johon uudisrakennus liittyy piha-kannen alaisen autohallin välityksellä.

Rakennukseen toteutetaan yhteensä 36 kpl 1-3 huoneen asuntoja. Asuntojen keskipinta-ala on 47 m². Lisäksi rakennuksen maantasokerrokseen sijoitetaan liiketila. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 2 100 k-m², josta asuinkerrosalaa on käytetty 1 966 k-m² ja liiketilaa 70 k-m². Kaupungin vakiintuneen käytännön mukaan maanvuokraa peritään aina vähintään kaavaan merkityn rakennusoikeuden perusteella, vaikka rakennusoikeutta käytettäisiin sallittua vähemmän.

Perheasuntovaatimus

Varausehtojen mukaan vähintään 30 % asuinhuoneistoalasta tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön tai keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen varmistamaan, että hankkeessa toteutetaan monipuolisia asuntotyyppejä.

Vuokralaisen toimittaman selvityksen mukaan perheasuntojen osuus toteutuneesta huoneistoalasta on 500 m² eli 30 %. Varausehto siten täyttyy.

Autopaikat

Asemakaavamuutoksen nro 12198 mukainen autopaikkanormi on suurempi luvuista 1 ap/110 k-m² tai 0,365 ap/asunto. Poikkeamis päätöksen 28-1515-21-S mukaan autopaikkoja tulee toteuttaa 1 ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto siten, että käytetään normia, joka antaa suuremman luvun.

Tontille tulee siten toteuttaa 22 ap ja liiketilalle 2 autopaikkaa. Asemakaavan mukaiset velvoiteautopaikat sijoittuvat pääasiassa tontille toteutettavaan maanlaiseen pysäköintilaitokseen (18 kpl). Yksi liiketilan autopaikoista sijoitetaan tontille maantasoon pihakannelle.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Hankkeen toteuttaminen ja vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen käyttö edellyttävät rasitteenluonteisia ehtoja koskevan sopimuksen laatimista.

Rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksessa tulee sopia ainakin seuraavista asioista:

- kulkurasitteista (ajoyhteys toisen tontin kautta, kellaritason kulkuyhteydet, käynti vanhan rakennuksen A-porrashuoneeseen autokannen kautta)
- yhteiskäytöstä (varastotilojen, yhteis- ja aputilojen sekä pihalueiden yhteiskäyttö)
- autopaikoista (vanhan rakennuksen autopaikat sijaitsevat osittain uudisrakennuksen pihakannen päällä)

- osittain yhteisistä teknisistä tiloista, varaukset vanhan rakennuksen sähköautojen lataukselle sijaitsevat uudisrakennuksen kellarissa
- perustusten ulottamisesta tontin rajojen ulkopuolelle
- yhteisestä väestönsuojasta

Vuokralainen on toimittanut luonnoksen tonttien 28320/12 ja 13 välisestä yhteisjärjestelysopimuksesta. Sopimus tullaan liittämään tonttien maanvuokrasopimuksiin sopimusehtona noudatettavaksi.

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 kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

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

Maaperä

Vuokra-alue on ollut osa tonttia 28320/7, joka on ollut vuokrattuna 1.5.1961 lukien. Maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

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, kaupunki ei vastaa alueen puhdistamisesta, eikä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 1.6.2022 (144 §) muun muassa korttelin 28320 asuin-kerrostalotontin vuosivuokraksi pitäen perusteena vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 48 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten (vuokra-alueella sijaitsevien) asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa sikäli kuin asemakaavamääräykset sallivat po. tilojen rakentamisen kerrosalan lisäksi.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

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. 2190)	perusvuosivuokra e (ind 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind 2190)
2 100	48	1 051,20	4 032,00	88 300,80

$(2\ 100\ \text{k-m}^2 \times 4\% \times 48\ \text{e/k-m}^2) \times 21,90$

Kaupungilla on oikeus korottaa maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin- tai liiketilaa enemmän kuin 2 100 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 takautuvasti 16.9.2022 lukien, sillä hankkeen rakennustyöt ovat alkaneet tuolloin. Vuokraus esitetään olevan voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2085 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Kanttiini (y-tunnus 3264439-6) on merkitty kaupparekisteriin 1.2.2022.