

MUISTIO/AH

1.10.2024

Asuinkerrostalotontin (AK, 1 714+100 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen As Oy Helsingin Oulunkylän Urholle vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Oulunkylä, Patola, tontti 28140/15)

Teininrinne 7

Hakemus

As Oy Helsingin Oulunkylän Urho (Y-tunnus: 3440798-4) pyytää hakemuksellaan 5.9.2024, että kaupunki vuokraisi sille asuntotontin 28140/15 pitkäaikaisesti 1.10.2024 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 11.1.2022 (13 §) varata Erat Arkkitehdeille (y-tunnus: 0934125-8) suunnitellun tontin 28140/11 ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamista varten 31.12.2023 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueelle asuntoja varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteisön jäsenille
- Tontti varataan vapaarahoitteiseen sääntelemättömään omistus-asuntotuotantoon
- Tontti tullaan luovuttamaan vuokraamalla
- Varauksensaajan on noudatettava tonttien tai tonttiryhmiä toteuttamisessa ryhmärakennuttamisen periaatteita

Tonttipäällikkö päätti 15.6.2023 (32 §) muuttaa varauksen Erat Arkkitehtien lisäksi yhteisesti Toi & We Oy:n (Y-tunnus 3359969-7) nimiin seuraavin ehdoin:

- Tontti tullaan lohkokomaan kahteen osaan siten, että kaakkoisemman osan (suunniteltu tontti 28140/14) varaus säilyy Erat Arkkitehdeillä aiemman varauspäätöksen mukaisesti konsulttivetoisena ryhmärakennuttamishankkeena. Toinen luoteisempi osa tontista (suunniteltu tontti 28140/15) varataan asumisoikeustuotantoon Toi & We Oy:lle
- Tontin lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten tulee hakea sekä laittaa rakennuslupa viivytyksettä vireille viimeistään 1.1.2024
- Ryhmärakennuttamiseen ja asumisoikeuteen varattujen tonttien 28140/14 ja 15 pitkäaikaisen maanvuokrauksen edellytyksenä on, että molempien tonttien rakentuminen varmistuu ennen kuin pitkäaikaista maanvuokrausta voidaan allekirjoittaa kummankaan tontin osalta

Tonttipäällikkö päätti 13.2.2024 (6 §) jatkaa Arkkitehtitoimisto Era-tille ja Toi & We Oy:lle varatun tontin 28140/11 (nyk.tontit 28140/14 ja 15) varausta 31.12.2024 saakka seuraavin tarkennuksin:

Tontti 28140/15

- Hallinta- ja rahoitusmuoto muutetaan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon
- Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².
- Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalain mukaisesti kuluttajille.

Tontit 28140/14 ja 15

- Varauksensaajat ovat velvollisia sijoittamaan tontteja palvelevat velvoiteautopaikkansa LPA-tontille 28140/10 toteutettavaan pysäköintilaitokseen (tontti 28140/14 yhteensä 12 autopaikkaa ja tontti 28140/15 yhteensä 13 autopaikkaa).
- Varauksensaajat ovat velvollisia sopimaan autopaikkojaan LPA-tontille 28140/10 sijoittavien muiden asuntotonttien toteuttajien kanssa pysäköintilaitoksen toteuttamista ja käyttöä koskevista rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista.
- Suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovitaan pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa, elleivät osapuolet sovi muuta perustetta. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti.
- Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaa Helsingin kaupungin asuntotuotanto.
- Kustannukset tullaan perimään erillisen maksutaulukon mukaisesti, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi.
- Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.
- Kaupunki ei vastaa mistään pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista kustannuksista.

Lyhytaikainen vuokraaminen

Tontti 28140/15 on vuokrattu lyhytaikaisesti As Oy Helsingin Oulunkylän Urholle asuntotontit-tiimin päällikön päätöksellä 31.5.2024 (84 §) ajalle 1.6.2024-31.5.2023.

Lyhytaikainen vuokraus päätetään pitkäaikaisen vuokrauksen tekemisen yhteydessä.

Asemakaava- ja tonttiedot

Kaupunginvaltuuston 8.11.2017 hyväksymän ja 13.12.2018 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan tontti 28140/15 kuuluu asuinkerrostalorakennusten korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on noin 1 430 m² ja sen osoite on Teininrinne 7. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 700 + 100 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 8.6.2023.

Rakennuslupa ja suunnitelmat

Tontille 28140/15 on myönnetty 28.6.2024 (1304 §) rakennuslupa (lupatunnus: LP-091-2024-02019). Tontille rakennetaan viisikerroksinen asuinkerrostalo, jonka maantasokerroksessa on 100 k-m²:n suuruinen liiketila. Lisäksi tontille rakennetaan asuinrakennukseen kiinteästi liittyvä autokatos sekä porataan 5 kpl maalämpökaivoja.

Asuntoja toteutetaan 26 kpl ja niiden keskipinta-ala on 54 m². Asunnoista perheasuntoja on 12 kpl eli 46 %.

Rakennusoikeutta käytetään 1 714 + 100 k-m² eli rakennusoikeus ylittyy 14 k-m². Vakiintuneen käytännön mukaan maanvuokraa peritään toteutettavan kerrosalan mukaisesti, kuitenkin vähintään asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden verran.

Perheasuntovaatimus

Sääntelemättömässä ja hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta tulee vähintään 45 % 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 46 %, ja niiden keskipinta-ala on 86,25 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 28140/15 autopaikkatarve on siten 14 ap. Rakennusluvan mukaan autopaikoista 7 kpl sijoitetaan tontille toteutettavaan autokatokseen ja loput autopaikat (7 kpl) tulee sijoittaa LPA-tontille 28140/10 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Vuokralainen on kuitenkin sopinut LPA-tonttia 28140/10 koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa sijoittavansa 13 autopaikkaa tontille toteutettavaan pysäköintilaitokseen ja osallistuvansa näiltä osin myös laitoksen kustannuksiin. Varausehtojen mukaisesti vuokralainen on velvollinen osallistumaan pysäköintilaitoksen toteuttamiseen 13 autopaikan osalta.

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	<p>Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.</p> <p>Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.</p>
Liikennemelu	<p>Vuokralainen on tietoinen, että tontin Norrtäljentien puoleista julkisivua koskee melumääräys 33 dB. Julkisivulle sijoittuva asunnon parveke tulee lasittaa liikennemelun torjumiseksi.</p>
Ajoyhteys	<p>Vuokralainen on tietoinen, että tontilla kulkee asemakaavan muutoksen nro 12445 mukainen ajoyhteys tontille 28134/1. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan huolto- ja pelastusliikenteen kulkemisen kyseistä ajoyhteyttä pitkin.</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 214 000 euroa.</p>
Vuokrausperusteet	<p>Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien vuokranmäärityksessä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset periaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet.</p>

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 arvioitu markkinahinta on arviolausuntojen (Jones Lang LaSalle Finland Oy 12.9.2024) ja alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 1 000 e/k-m².

Liiketilän osalta tontin arvioitu markkinahinta on arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella 500 e/k-m².

Asuntotontin asuintilan tuottotavoite on 4 % ja liiketilän 5 %.

Asuinrakennusoikeuden arvioitu markkinavuokraushinta on n. 68 560,00 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2323).

Markkinavuokraushinta on liiketilän osalta 500 e/k-m². Liiketilän vuokra on 2 500,00 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2323).

Näin ollen kiinteä alkuvuosivuokra (1.1-31.12) on yhteensä (68 560,00 + 2 500,00) 71 060,00 euroa.

Kaupungilla on oikeus korottaa maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin- tai liiketilaa enemmän kuin 1 714 + 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 1.10.2024 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2085 saakka.

Rekisteröinti

As Oy Helsingin Oulunkylän Urho (y-tunnus 3440798-4) on merkitty kaupparekisteriin 8.5.2024.