

MUISTIO/AH

30.5.2024

Asuinkerrostalotontin (AK, 1 620+91 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Liljalle vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Oulunkylä, tontti 28226/30)

Petaksentie 4

Hakemus

Asunto Oy Helsingin Lilja pyytää hakemuksellaan 8.2.2024, että kaupunki vuokraisi sille asuntotontin 28226/30 pitkäaikaisesti 1.3.2024 alkaen.

Myöhemmin on puhelimitse sovittu vuokrauksen alkavan 1.8.2024.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 22.11.2021 (882 §) varata Sokeian Ystävät – De Blindas Vänner sr:lle (Y-tunnus 2901555-6) perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Oulunkylästä kaavatontin vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varausalue sisältää kaavatontin (AK) 28226/30
- Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka
- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja sekä liitteen 5 mukaista ohjetta ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut”

Varausta on jatkettu tonttipäällikön päätöksellä 27.1.2023 (7 §) ehdolla, että tontti luovutetaan vuokraamalla markkina-arvoon perustuen. Tontin uusi varauksensaaja on T2H Helsinki Oy, joka on osstanut vuoroikeuden Sokeain Ystävät– De Blindas Vänner sr:ltä.

Lyhytaikainen vuokraaminen

Osa tontin alueesta (aiemman asemakaavan mukainen tontti 28226/4, pinta-ala 1 833 m²) on vuokrattuna sokeain työasemaa varten 31.12.2031 saakka maanvuokrasopimuksella nro 20249.

Näin ollen tonttia 28226/30 ei vuokrattu lyhytaikaisesti, vaan rakennuslupaa haettiin tonttiin kohdistuvan voimassa olevan vuokrasopimuksen nojalla.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 7.6.2017 hyväksymän ja 6.11.2019 lainvoimaiseksi tulleen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12420 mukaan tontti 28226/30 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on 1 785 m² ja sen osoite on Petaksentie 4. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 620 + 90 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 25.3.2023.

Rakennuslupa ja suunnitelmat

Tontille 28226/30 on myönnetty 14.9.2023 (442 §) rakennuslupa (lupa-tunnus: 28-2103-23-A). Tontilta 28226/30 puretaan erillisellä purkuluvalla kiinteistöllä oleva kaksikerroksinen vanha rakennus ja tilalle rakennetaan viisikerroksinen, yksiportainen asuinkerrostalo sekä erillinen viherkattoinen talousrakennus. Asuntoja toteutetaan yhteensä 27 kpl. Rakennusosalalle osoitettu asutokerrosalan enimmäismäärä on 1 620 k-m². Lisäksi tulee toteuttaa asemakaavan osoittamaa liikerakennusoikeutta vähintään 90 k-m².

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 asuinhuoneistoala on yhteensä 1 296 m², joista perheasuntoja on yhteensä 639 m² eli 49,31 %. Perheasuntojen keskipinta-ala on 71 m². Keskipinta-alavaatimus siten täyttyy.

Autopaikat

Asemakaavamuutoksen nro 12420 mukainen autopaikkanormi on 1 ap/130 k-m².

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 %.

Autopaikkoja rakennetaan 18 kpl, joista yksi on le-paikka. Autopaikat sijoitetaan tontille.

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

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

Mikäli vanhan kiinteistöjaotuksen mukaisen tontin 28226/4 alueella (maanvuokrasopimuksen nro 20249 mukainen vuokra-alue) havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, vastaa vuokralainen kustannuksellaan mahdollisesta tontin 28226/4 vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella mahdollisesti olevien jätteiden poistamisesta.

Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on velvollinen sopimaan yhdessä tontin 28226/31 vuokralaisen kanssa tontteja 28226/30 ja 31 yhteisesti palvelevan ja tontilla 28226/30 sijaitsevan voimassa olevan asemakaavan mukaisen yhteisen oleskelualueen sijoittamisesta, toteuttamisesta ja käytöstä sekä tähän liittyvistä kustannuksista. Osapuolien tulee sopia yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista osapuolien välillä laadittavalla erillisellä sopimuksella.

Lisäksi voimassa olevaan asemakaavaan on merkitty tontille 28226/31 mahdollisuus sijoittaa autopaikkoja tontin 28226/30 puolelle, mikäli osoittautuu, ettei kaavan osoittamien autopaikkojen sijoittaminen tontille 28226/31 ole kokonaisuudessaan mahdollista. Vuokralainen on tällöin velvollinen sopimaan tontin 28226/31 vuokralaisen kanssa autopaikkojen sijoittamisesta, toteuttamisesta ja käyttämisestä sekä tähän liittyvistä kustannuksista osapuolten kesken laadittavalla erillisellä sopimuksella.

Maanalaiset johdot

Vuokralainen on tietoinen, että tontin länsirajalle on osoitettu aluevaraus maanalaisia johtoja varten.

Vuokralainen on tietoinen, että Pirkkolantien pohjoisreunassa kulkee maakaasuputki, joka on otettava huomioon kaikessa toiminnassa. Louhinta on luvanvaraista.

Liikennemelu

Vuokralainen on tietoinen, että tontin Pirkkolantien puoleista julkisivua koskee melumääräys 30 dB, jolloin kyseisen rakennusalan sivun ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden tulee olla vähintään luvun osoittama dB määrä.

Vakuuden määrä

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.

Vuokrasopimuksen 3.2 §:n mukainen vakuuden määrä on 209 000 euroa.

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 kehittämisskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARA:n hyväksymään enimmäishintaan.

Tontin arvioitu markkinahinta on arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 1 050 e/k-m².

Liiketilän osalta tontin arvioitu markkinahinta on arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella 300 e/k-m².

Asuntotontin asuintilan tuottotavoite on 4 % ja liiketilän 5 %.

Asuinrakennusoikeuden arvioitu markkinavuokraushinta on n. 68 040,00 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2322).

Markkinavuokraushinta on liiketilän osalta 300 e/k-m². Liiketilän vuokra on 1 365,00 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2322).

Näin ollen kiinteä alkuvuosivuokra (1.1-31.12) on yhteensä (68 040,00 + 1 365,00) 69 405,00 euroa.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.8.2024 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2085 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Lilja (y-tunnus 3302668-8) on merkitty kaupparekisteriin 22.8.2022.