

Muistio/AH**Asuinkerrostalotonttien lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Siklatilat Oy:lle (Oulunkylä, tontit 28141/6 ja 7, 28135/1)**

Kivalterinkuja 2 ja 6, Kivalterintie 26

Hakemus Siklatilat Oy on pyytänyt hakemuksellaan 10.12.2021, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti perustettavien yhtiöiden lukuun tontit 28141/6 ja 7 sekä 28135/1 rakennusluvan hakemista varten 16.1.2022 alkaen .

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 16.9.2019 (624 §) varata Rakennusliike Reponen Oy:lle (y-tunnus: 0575342-3), Siklatilat Oy:lle (y-tunnus: 0900841-2) ja Jukivest Oy:lle/AVARRUS Arkkitehdit O (y-tunnus 2172875-4) tontit 28141/2 ja 28135/1 asuntohankkeiden ja Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden suunnittelua varten 31.12.2021 saakka mm. seuraavin ehdoin:

Siklatilat Oy:n varaus kohdistuu tontin 28141/2 eteläreunan alueeseen B, (rakennusoikeus 1 600 k-m² ja 1 600 k-m²) sekä kokonaisuudessaan tonttiin 28135/1, jota koskeva mm. seuraavat erityiset varausehdot:

- Varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueelleen sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.
- Varauksensaaja on velvollinen sijoittamaan hankettaan palvelevat velvoiteautopaikkansa tontille 28141/2 rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.
- Hankkeessa tulee toteuttaa kolme erilaista puukerrostaloa (rankarakenteinen, hybridi ja massiivipuurunkoinen).
- Talojen on oltava huoneistojakaumaltaan ja muilta muuttujiltaan mahdollisimman samankaltaisia.
- Raportointi tehdään hankkeen tontinvaraushakemuksen ja suunnitelman mukaisesti, ja lisäksi hankkeen suunnittelusta ja rakentamisesta tulee raportoida 6 kk kuluessa kolmannen talon valmistuttua. Asukaskyselyt tulee tehdä hakemuksen mukaisesti.
- Hankkeen tulee raportoida rakentamisen aikaisesta kosteudenhallinnasta.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 8.11.2017 hyväksymän ja 13.12.2018 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan tontit kuuluvat asuinkerrostalorakennusten korttelialueeseen (AK).

Tontin 28141/6 pinta-ala on noin 1 327 m² ja sen osoite on Kivalterinkuja 2. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 600 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.7.2021.

Tontin 28141/7 pinta-ala on noin 945 m² ja sen osoite on Kivalterinkuja 6. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 600 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.7.2021. Tontin rakennusala menee osin tontin 28141/5 puolelle, mutta tontille toteutettava rakennus on kokonaisuudessaan tontilla 7.

Tontin 28135/1 pinta-ala on noin 2 186 m² ja sen osoite on Kivalterintie 26. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 700 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.7.2021.

Suunnitelmat Suunnitteilla on kolme viisikerroksista asuinkerrostaloa, joihin tulee yhteensä 92 vapaarahoitteista omistusasuntoa.

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 42 %, joiden keskipinta-ala on 69 m². Perheasuntovaatimus ei siten täyty. Hakemuksen mukaan asuntojakaumaa tullaan muokkaamaan enemmän perheasunnoiksi.

Kehittyvä kerrostalo

Hanke tulee toteuttaa Kehittyvä kerrostalo –ohjelmassa puollon saaneen konseptin mukaisesti. Raportointi tapahtuu kaksivaiheisesti; heti hankkeen valmistuttua sekä noin kaksi vuotta käyttöönotosta. Hankkeen tulee raportoida rakentamisen aikaisesta kosteudenhallinnasta. Vuokralaisten on hankkeestaan viestittäessä mainittava sen kuuluminen Kehittyvä kerrostalo –ohjelmaan.

- Maaperä** Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.
- Rasitteet** Korttelia 28141 koskeva yhteisjärjestelysopimus tullaan liittämään tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.
- Vuokralainen on velvollinen sopimaan myös tonttien 28141/4 ja 5 vuokralaisten kanssa maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisesta, käytöstä, ylläpitämisestä yms.
- Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset.
- Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitun sopimuksen/sopimukset maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja tarvittaessa muihin luovutusasiakirjoihin.
- Vuokranantaja ei vastaa mainituista sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista, eikä kustannuksista.
- Vuokralaisen tulee sopia muun muassa jätekeräys- ja kulkualueasioista, autopaikkojen sijoittamiseen liittyvistä seikoista sekä kaikista muista tarvittavista yhteisjärjestely-, rasite- ja rasitteenluonteisista asioista korttelin muiden tonttien sekä tarvittavilta osin myös muiden ympäröivien tonttien ja muiden kiinteistöjen (mukaan lukien kadut ja muut yleiset alueet) kanssa.

Jalankulku ja kulku maanalaiseen pysäköintilaitokseen

Vuokralainen on tietoinen, että tonttien välistä kulkee jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jossa osassa on tonteille ajo sallittu.

Kulku maanalaiseen pysäköintilaitokseen kulkee tonttien 28141/6 ja 7 välistä.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan korttelin 28141 tonttien haltijoille oikeuden käyttää asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaista ajo- ja kulkuyhteyttä, jolla myös yleinen jalankulku ja pyöräily on sallittua.

Raide-Jokeri

Vuokralainen on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen ja rakentaminen on sovittava muun ohella Raide-Jokerin rakentamisen kanssa.

Autopaikat

Vuokralainen on velvollinen sijoittamaan vähintään 75 % hankettaan palvelevista velvoiteautopaikoistaan tontille 28141/5 rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Vuokralainen on velvollinen sopimaan maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisesta, käyttämisestä ja ylläpitämisestä tonttien 28141/4 ja 5 vuokralaisten kanssa.

Edelleen asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan vähintään 40 % vieraspaikoista tulee sijaita tontilla. Hankkeen mukaan 80 % autopaikoista (20 kpl) sijoitetaan tontille 28141/5 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Lisäksi vuokra-alueelle tullaan rakentamaan yhteensä 25 autopaikkaa.

Kulku maanalaiseen pysäköintilaitokseen tapahtuu tonttien 28141/6 ja 7 välistä. Vuokralainen on velvollinen sallimaan ja mahdollistamaan kulun pysäköintilaitokseen.

Asemakaavan osoittama pysäköintinormi 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 määrästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %. Vähennysten yhteenlaskettu autopaikkojen kokonaismäärä voi olla enintään 25 % laskentaohjeen määrittämästä, mitään vähennyksiä sisältämättömästä kokonaispaikkamäärästä.

Autopaikkojen luovutushinnat tullaan määrittämään omakustannusperiaatteella. Kustannukset jaetaan kaavan mukaan määräytyvien autopaikkamäärien suhteessa, elleivät osapuolet toisin sovi. Luovutushinta voidaan vaadittaessa hyväksyttää maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulla, jolla on oikeus myös antaa pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusta koskevia tarkentavia ohjeita. Vuokralaiset ovat sopineet keskenään autopaikkojen hinnoittelusta.

Energiatehokkuus

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan ennen pitkäaikaisen vuokrauksen tekemistä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 8.12.2021 (393 §) muun muassa Oulunkylän korttelin 28141 asuinkerrostalotonttien vuosivuokraksi pitäen perusteena vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 45 euroa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Vuokra-ajan alkamisesta päätetään erikseen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % sen laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokra

Edellä mainitun perustella tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

Tontti	k-m ²	e / k-m ² (ind. 100)	e / k-m ² (ind. 2050)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	alkuvuosisuokra e (ind. 2050) (markkinavuokra)
28141/6	1 600	45	922,50	2 880	59 040
28141/7	1 600	45	922,50	2 880	59 040
28135/1	1 700	45	922,50	3 060	62 730

$$(1\ 600\ \text{k-m}^2 \times 4\% \times 45\ \text{e/k-m}^2) \times 20,50$$

$$(1\ 600\ \text{k-m}^2 \times 4\ \% \times 45\ \text{e/k-m}^2) \times 20,50$$

$$(1\ 700\ \text{k-m}^2 \times 4\ \% \times 45\ \text{e/k-m}^2) \times 20,50$$

Kaupungin vahvistamien ohjeiden mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään maanvuokraa, joka vastaa kahden kuukauden vuokraa.

Helsinki

Tontin maanvuokra on siten koko vuokra-ajalta 9 840 euroa tonteilta 28141/6 ja 7 sekä 10 455 euroa tontilta 28135/1.

Rekisteröinti

Siklatilat Oy (y-tunnus: 0900841-2) on merkitty kaupparekisteriin 20.6.1990.

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.