

Muistio/AH**Asuinkerrostalotontin (AK, 6 500 k-m² + 500 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten (Oulunkylä, tontti 28134/1)**

Käskynhaltijantie 38

Hakemus Helsingin Asuntotuotanto on pyytänyt hakemuksellaan 18.1.2022, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti tontin 28134/1 rakennusluvan hakemista varten takautuvasti 16.1.2022 alkaen .

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 9.12.2019 (847 §) varata tontin 28134/1 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2021 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä
- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan pysäköinnin LPA-tontille 28140/10 sekä sopimaan sen käytöstä, kustannuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä korttelin 28134 ja tontin 28140/11 toteuttajien kesken
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 8.11.2017 hyväksymän ja 13.12.2018 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan tontti 28134/1 kuuluu asuinkerrostalorakennusten korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on noin 2 896 m² ja sen osoite on Käskynhaltijantie 28. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 6 500 + 500 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 19.11.2021.

Suunnitelmat Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12445 mahdollistaa tontille 28134/1 asuinkerrostalon rakentamisen. Suunnitelmien mukaan tontille toteutettava

asuinrakennus tulee olemaan Käskynhaltijantien suuntaan kuusikerroksinen sisältäen kolme Teininpuistoon avautuvaa viisikerroksista pihasakaraa. Asuinrakennus sijoittuu tontille asemakaavan mukaisesti.

Tontille tulee toteuttaa valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja. Suunnitelmien mukaan asuinhuoneistoja toteutetaan yhteensä 96 kpl ja niiden keskipinta-ala on 54,8 m². Asuntopinta-ala on yhteensä 5 255,5 m². Lisäksi tontille tulee toteuttaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12445 osoittama liikerakennusoikeus vähintään 500 k-m². Suunnitelmien mukaan 1. kerrokseen toteutetaan kuusi liiketilaa, joista yksi on 166 m² kokoinen ravintola ja muut pienempiä liiketiloja kooltaan 49,5- 72,5 m².

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.

Autopaikat

Vuokralainen on velvollinen sijoittamaan pysäköinnin LPA-tontille 28140/10 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Tontin 28134/1 asuinrakennusta palvelemaan perustetaan 38 autopaikkaa, minkä lisäksi pysäköintilaitokseen tulee 25 autopaikkaa tonttia 28140/11 varten sekä 4 autopaikkaa tonttia 28140/12 varten.

Asemakaavan osoittama pysäköintinormi on 1 ap/130 k-m². Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20 %. 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. Vähennykset on huomioitu LPA-tontin 28140/10 pysäköintilaitoksen autopaikkamäärissä.

Energiatehokkuus

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

Liikennemelu Vuokralainen on tietoinen, että tontin julkisivuja (pl. Teininpuiston puoleinen julkisivu) koskevat melumääräykset 33 dB. Julkisivulle sijoittuva asunnon parveke tulee lasittaa liikennemelun torjumiseksi.

Muuntamo Tontilla 28134/1 tulee varata tila sähkömuuntamolle. Tila on integroitava rakennukseen.

Vuokra-alueiden vapauttaminen

Varausehdoissa on mainittu, että hankkeen toteuttaminen edellyttää mm. alueeseen kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä. Vuokra-alueet on vapautettu yritystonttitiimin tiimipäällikön päätöksellä 19.11.2021 (137 §).

Vuokrausperiaatteet

Tontille ei ole vielä vahvistettu vuokrausperiaatteita. Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä pyritään johdonmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttötarkoitus. Vuokrausperiaatteet tarkistetaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista.

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto on 8.12.2021 vahvistanut vuokrausperiaatteet mm. läheiseen kortteliin 28141, joissa on sääntelemättömän ja vapaarahoitteisen tuotannon osalta vahvistettu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua vastaavaksi kerrosneliömetrihinnaksi 45 euroa. Hinta on vertailukelpoinen, joten tontin 28132/1 lyhytaikainen vuokraus tehdään käyttäen samaa kerrosneliömetrihintaa. Kun vuokrausperiaatteet tarkistetaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista, saattaa kerrosneliömetrihintaa muuttua siitä mikä se on ollut lyhytaikaisessa vuokrauksessa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

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

Tonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

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

Maanvuokra

Edellä mainitun perustella tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e / k-m ² (ind. 100)	e / k-m ² (ind. 2049)	perusvuosivuokra e (ind 100)	alkuvuosivuokra e (ind 2049) Markkinavuokra	alennettu alkuvuosivuokra (80 %)
6 500	38	778,62	9 880,00	202 441,20	161 952,96
500	38	778,62	260	15 572,40	12 457,92

$(6\,500\text{ k-m}^2 \times 4\% \times 38\text{ e/k-m}^2) \times 20,49 \times 80\%$

$(500\text{ k-m}^2 \times 4\% \times 38\text{ e/k-m}^2) \times 20,49 \times 80\%$

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

Tontin maanvuokra on siten koko vuokra-ajalta (29 395,76 + 2 076,32) 31 472,08 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 asumisen osalta 13 659,72 euroa/kk ja liiketilan osalta 1 038,16 euroa/kk.



Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.