

Muistio/AH**Asuinkerrostalotontin (AK, 6 250 + 150 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Helsingin Asuntotuotannolle rakennusluvan hakemista varten (Oulunkylä, Patola, tontti 28142/6)**

Käskynhaltijantie 48

HEL 2023-013376

Hakemus Helsingin Asuntotuotanto on pyytänyt hakemuksellaan 19.10.2023, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti tontin 28142/6 rakennusluvan hakemista varten 16.11.2023 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.1.2022 (14 §) varata tontin 28142/5 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2024 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeudesta noin 1/3 tulee toteuttaa valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona ja 2/3 asumisoikeusasuntotuotantona sekä sopimaan tähän liittyvästä tonttijaosta.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

Tontti 28142/5 on sittemmin jaettu tonteiksi 28142/6 ja 7 tonttijaolla nro 13977.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 8.11.2017 hyväksymän ja 13.12.2018 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan tontti 28142/6 kuuluu asuinkerrostalorakennusten korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on noin 4 163 m² ja sen osoite on Käskynhaltijantie 48. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 6 400 k-m² (6 250 + 150 k-m²). Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 20.4.2023.

Suunnitelmat Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12445 mahdollistaa tontille 28142/6 asuinkerrostalon rakentamisen. Tontille on kaavassa merkitty kaksi L:n muotoista asuinkerrostalon rakennusala. Rakennusten kerrosluku vaihtelee neljästä kuuteen madaltuen pihalle päin.

Tontille tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantoa eli tässä tapauksessa valtion tukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja.

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.

Maanalaiset tilat

Vuokralainen on tietoinen, että tontin alueella maan alla sijaitsee Helen Oy:n omistama lämpötunneli. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan lämpötunnelin ja siihen liittyvien johtojen ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella. Tunnelia tai siihen liittyviä johtoja taikka laitteita ei saa vahingoittaa.

Kaupungilla ja Helen Oy:llä on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Autopaikat

Vuokralainen on velvollinen sijoittamaan 75 % autopaikoista tontille toteutettaviin maanalaisiin pysäköintitiloihin.

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.

Energiatehokkuus

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

Liikennemelu

Vuokralainen on tietoinen, että tontin pohjoisen puolen julkisivuja koskevat melumääräykset 31 dB. Julkisivuille sijoittuvien parvekkeiden tulee olla lasitettuja liikennemelun torjumiseksi.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä on tiedossa, että vuokra-alueen rakentaminen ja käyttö tulee edellyttämään ainakin korttelin 28142 muiden tonttien kanssa tehtävää rasite/yhteisjärjestelysopimusta.

Vuokralainen on osaltaan velvollinen sopimaan vuokra-alueen ja sitä ympäröivien kiinteistöjen (ml. kadut ja muut yleiset alueet) tai niille sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

Vuokrausperiaatteet

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 kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARAn hyväksymään enimmäishintaan.

Tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n edellyttämä alennus. Alennus on määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteuttavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittelyssä noudatetaan lain (laki (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta. Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä alennus koskee ns. pitkällä korkotuella (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) toteutettavia hankkeita.

Alennus voidaan myöntää myös muille valtion tukemille hankkeille, mikäli siihen on lainsäädäntöön tai viranomaisohjeisiin perustuva syy.

Tontin arvoitu markkinahinta on viereisten tonttien arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 1 000 e/k-m². ARA on hyväksynyt läheisten asuntotonttien 28134/1, 28132/3 ja 28133/2 rakennusoikeuden yksikköhinnaksi 567 e/k-m².

Tontti vuokrataan lyhytaikaisesti edellä mainitulla hinnalla.

Tontin vuosivuokra on ARAn hyväksymä enimmäishinta kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden.

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

Asuntotontin asuintilan vuokrasta peritään 4 % ja liiketilan vuokrasta 5 % tuotto.

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

Tontin maanvuokra on siten koko vuokra-ajalta 24 000 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 12 000 euroa/kk.

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioolonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.