

Muistio/AH**Asuinkerrostalotontin (AK, 3 800 + 100 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Käskynhaltijalle rakennusluvan hakemista varten (Oulunkylä, tontti 28132/1)**

Maapadontie

Hakemus Sato-JoustoKoti Oy:lle on pyytännyt hakemuksellaan 23.11.2021, että kaupunki vuokraisi sille perustettavan yhtiön lukuun lyhytaikaisesti tontin 28132/1 rakennusluvan hakemista varten 1.1.2022 alkaen .

Myöhemmin 12.1.2022 on sähköpostitse sovittu, että vuokraus tehdään perustetun Asunto Oy Helsingin Käskynhaltijan (3254717-4) nimiin.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 1.11.2021 (790 §) varata Sato-JoustoKoti Oy:lle (y-tunnus: 3015548-4) välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten varten 31.12.2023 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksessa noudatetaan liitteen 1 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 2 mukaisia yleisiä varausehtoja sekä liitteen 3 mukaista ohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (25.5.2018)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 8.11.2017 hyväksymän ja 13.12.2018 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan tontti 28132/1 kuuluu asuinkerrostalorakennusten korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on noin 1 209 m² ja sen osoite on Maapadontie, Käskynhaltijantie. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 800 + 100 k-m². Tonttia ei ole vielä rekisteröity kiinteistörekisteriin.

Suunnitelmat Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12445 mahdollistaa tontille 28132/1 uuden kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen. Suunnitelmien mukaan rakennus tulee olemaan yksiportainen lamellitalo.

Tontille tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantoa. Hakemuksen mukaan hanke toteutetaan osaomistusmallisena. Asuntoja toteutetaan yhteensä 60 kpl ja lisäksi toteutetaan kaksi liiketilaa.

Varausehtojen mukaan vähintään 40 % tontille 28132/1 toteutettavasta asuinhuoneistoalasta tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön tai keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 hm². Suunnitelmien mukaan 40 % asunnoista toteutetaan perheasuntoina, joiden keskipinta-ala on 74 asm².

Maaperä

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

Autopaikat

Tontin autopaikat sijoitetaan pääasiassa tontille 28132/2 toteutettavaan pysäköintihalliin.

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.

Energiatehokkuus

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

Hankkeen toteutusaikatauluun liittyvät asiat

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että vuokra-alueen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen vapauttamista voimassa olevasta maanvuokrasopimuksesta. Tällä voi olla vaikutusta hankkeen toteuttamisen aikatauluun. Lyhytaikaisen vuokrauksen tekemisen hetkellä vapauttamisprosessi on edelleen kesken.

Edelleen vuokralainen on tietoinen, että hankkeen toteuttaminen on riippuvainen Maapadontien jatkeen rakentamisaikataulusta. Alustavan arvion mukaan Maapadontien jatkeen rakentaminen käynnistyy viimeistään keväällä 2022. Hanke on velvollinen varmistamaan rakentamisaikataulun ennen oman hankkeensa rakentamiseen ryhtymistä.

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi edellä kuvatun vuokrasopimuksen muuttamisesta johtuvista viiveistä, ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun/rakentamisen viivästymisen johdosta, käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirroista johtuen tai mikäli tonttia ei muista syistä saada rakennuskelpoiseksi hankkeen edellyttämässä aikataulussa tai vuokralaiset joutuvat tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueen osalta.

Maakaasuputki Vuokralainen on tietoinen, että tontilla sijaitsee käytöstä poistettu maakaasuputki sekä käytössä olevia johtoja.

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 päätti 25.8.2021 (256 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinrakennustontin (A) 28058/20 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta vähintään 60 euroa.

Edelleen 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.

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. 2041)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	alkuvuosisivuokra e (ind. 2041) (markkinavuokra)
3 900	45	918,45	7 020,00	143 278,20

$(3\,900\text{ k-m}^2 \times 4\% \times 45\text{ e/k-m}^2) \times 20,41$

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

Tontin maanvuokra on siten koko vuokra-ajalta 23 879,70 euroa.

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioolonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Käskynhaltija on rekisteröity kaupparekisteriin 7.1.2022.