

**Muistio/AH****Asuinkerrostalotontin (AK, 7 600 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen Helsingin Asuntotuotannolle rakennusluvan hakemista varten (Oulunkylä, tontti 28133/2)**

Maapadontie 9

**Hakemus** Helsingin Asuntotuotanto on pyytänyt hakemuksellaan 14.10.2022, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti tontin 28133/2 rakennusluvan hakemista varten 16.11.2022 alkaen.

**Varauspäätös**

Kaupunginhallitus päätti 9.12.2019 (847 §) varata tontin 28133/1 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle välimuodon asuntotuotannon suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2021 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitteen 8 kartan mukainen ala tontista 28133/1, jonka asuinrakennusoikeus on 7 600 k-m<sup>2</sup>.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

Tonttipäällikkö päätti 27.1.2022 (9 §) jatkaa varausta 31.12.2022 saakka ehdolla, että lyhytaikaista vuokrausta haetaan ja rakennuslupa saatetaan vireille varausaikana, ellei Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun kanssa toisin sovita. Muutoin varaus jatkuu entisin ehdoin.

Tontti 28133/1 on sittemmin jaettu tonteiksi 28133/2 ja 3 tonttijaolla nro 13877.

**Asemakaava- ja tonttitiedot**

Kaupunginvaltuuston 8.11.2017 hyväksymän ja 13.12.2018 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan tontti 28133/2 kuuluu asuinkerrostalorakennusten korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on noin 5 622 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Maapadontie 9. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 7 600 k-m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 28.9.2022.

- Suunnitelmat** Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12445 mahdollistaa tontille 28133/2 asuin kerrostalon rakentamisen. Suunnitelmien mukaan tontille toteutettava asuinrakennus tulee olemaan pohjois-eteläsuuntainen pitkänomainen lamellitalo, jonka kerroslukumäärä vaihtelee neljästä kuuteen. Asuinrakennus sijoittuu tontille asemakaavan mukaisesti.
- Tontille tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantoa eli tässä tapauksessa valtion tukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja. Suunnitelmien mukaan asuinhuoneistoja toteutetaan yhteensä 91 kpl, joista perheasuntoja tulee olemaan 71,26 %. Asuinrakennusoikeutta käytetään yhteensä 7 600 k-m<sup>2</sup>.
- 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 28132/2 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Tontin 28133/2 asuinrakennusta palvelemaan perustetaan 50 nimeämätöntä autopaikkaa, minkä lisäksi kortteliin esitetään viittä vieraspaikkaa.
- Asemakaavan osoittama pysäköintinormi on 1 ap/130 k-m<sup>2</sup>. 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 määrää 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 lännen-, etelän- ja pohjoisen puolen julkisivuja koskevat melumääräykset 35 dB. Julkisivujen tulee olla näillä puolilla yhtenäisiä, eikä parvekkeita saa sijoittaa näille julkisivuille. Asuntoja ei myöskään saa avata vain näiden julkisivujen suuntaan.

## 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-m<sup>2</sup>. ARA on hyväksynyt läheisen asuntotontin 28134/1 rakennusoikeuden yksikköhinnaksi 567 e/k-m<sup>2</sup>.

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 maanvuokra, joka vastaa kahden kuukauden vuokraa.

Tontin maanvuokra on siten koko vuokra-ajalta 28 728,00 euroa.

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esim. maarakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokra jokaiselta kuukaudelta.

Tällöin tontin vuokra on 14 364,00 euroa/kk.

#### Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.