

MUISTIO/AH

25.5.2022

Asuinkerrostalotontin (AK, 1 820+50 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Britalle vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Oulunkylä, tontti 28231/37)

Pirjontie 28

Hakemus

Asunto Oy Helsingin Brita pyytää hakemuksellaan 25.2.2022, että kaupunki vuokraisi sille asuntotontin 28231/37 pitkäaikaisesti 1.4.2022 alkaen.

Myöhemmin on sovittu vuokrauksen alkavan 1.6.2022.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.8.2020 (414 §) varata tontin vuokralaisena olleille yksityishenkilöille kaavatontin 28231/37 asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttajan etsimistä varten 31.12.2021 saakka.

Lyhytaikainen vuokraaminen

Osa tontin alueesta (aiemman asemakaavan nro 9423 mukainen suunniteltu tontti 28231/1, pinta-ala 1 566m²) on vuokrattuna varauksensaajille liike-, toimisto- ja asuinrakennusta varten 31.12.2040 saakka maanvuokrasopimuksella nro 18805.

Näin ollen tonttia 28231/37 ei vuokrattu lyhytaikaisesti, vaan rakennuslupaa haettiin tonttiin kohdistuvan voimassa olevan liiketontin vuokrasopimuksen sekä tontti-yksikön suostumuksen nojalla.

Asemakaava- ja tonttiedot

Kaupunginvaltuuston 7.6.2017 hyväksymän ja 6.11.2019 lainvoimaiseksi tulleen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12420 mukaan tontti 28231/37 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on 2 315 m² ja sen osoite on Pirjontie 28. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 820 + 50 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 29.6.2021.

Rakennuslupa ja suunnitelmat

Tontille 28231/37 on myönnetty 3.3.2022 (102 §) rakennuslupa (lupa-tunnus: 28-0470-22-A). Tontilta 28231/37 puretaan kiinteistöllä oleva yksikerroksinen tiilirakenteinen liikerakennus ja tilalle rakennetaan kahden porrashuoneen asuinkerrostalo sekä talousrakennus/ulkovälinevarasto. Asuntoja toteutetaan yhteensä 38 kpl.

Tontille 28231/37 rakennettavan asuinkerrostalon kerrosluku porrastuu kaksikerroksisesta viisikerroksiseksi. Rakennusosalalle osoitettu asuntokerroksien enimmäismäärä on 1 820 k-m². Katuaukion puoleiseen päätyyn tulee toteuttaa liike- ja toimistotilaa vähintään 50 k-m². Rakennus toimii visuaalisena päätteenä Pirjontielle ja rajaa uudelleen muotoiltua katuaukiota. Katuaukio muodostuu, kun Pirjontie katkaistaan ajoneuvoliikenteeltä. Maantasokerroksessa on asuntojen ja liiketilan lisäksi irtaimistovarastotiloja, teknisiä tiloja, talosauna, talopesula sekä S1-luokan väestönsuoja 42 henkilölle. Väestönsuojan rauhanajan käyttötapa on irtaimistovarasto. Viidenteen kerrokseen sijoittuu asuntojen lisäksi irtaimistovarastotiloja ja iv-konehuone.

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 44 %, joiden keskipinta-ala on 68 m². Keskipinta-alavaatimus ei siten täyty. Huoneistojakamalle on kuitenkin sekä asuntotonttitiimin päällikön että alueryhmän puolto.

Autopaikat

Asemakaavamuutoksen nro 12420 mukainen autopaikkanormi on 1 ap/130 k-m².

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöpaikkaa kohti, kuitenkin enintään 10 %.

Asemakaava edellyttää tontille 13 ap. Asemakaavan mukaiset autopaikat, joista yksi on le-paikka, sijoittuvat kiinteistön piha-alueelle. Asemakaava mahdollistaa kiinteistön vieraspysäköintipaikkojen sijoittumisen katualueelle.

Energiatehokkuus

Varausehtojen mukaan kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää vähintään A2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Toimitetun energiatodistuksen mukaan tontille toteutettava asuin-kerrostalo täyttää varausehtojen mukaisen energiatehokkuusvaatimuksen.

Maaperä

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

Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.

Maanalaiset johdot

Vuokralainen on tietoinen, että tontin länsirajalle on osoitettu aluevaraus maanalaisia johtoja varten.

Vuokralainen on tietoinen, että Pirkkolantien pohjoisreunassa kulkee maakaasuputki, joka on otettava huomioon kaikessa toiminnassa. Louhinta on luvanvaraista.

Liikennemelu

Vuokralainen on tietoinen, että tontin Pirkkolantien puoleista julkisivua koskee melumääräys 30 dB, jolloin kyseisen rakennusalan sivun ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden tulee olla vähintään luvun osoittama dB määrä.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 18.5.2022 (110 §) muun muassa korttelin 28231 asuin-kerrostalotontin vuosivuokraksi pitäen perusteena vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta

virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 48 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten (vuokra-alueella sijaitsevien) asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa sikäli kuin asemakaavamääräykset sallivat po. tilojen rakentamisen kerrosalan lisäksi.

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

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

Maanvuokra

Tonteista perittävä vuokra vastaa markkinavuokraa, joka edellä mainitun perusteella määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e / k-m ² (ind. 100)	e / k-m ² (ind. 2084)	perusvuosivuokra e (ind 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind 2084)
1 820	48	1 000,32	3 494,40	72 823,30
50	48	1 000,32	96,00	2 000,64

$(1\,820\text{ k-m}^2 \times 4\% \times 48\text{ e/k-m}^2) \times 20,84$
 $(50\text{ k-m}^2 \times 4\% \times 48\text{ e/k-m}^2) \times 20,84$

Kaupungilla on oikeus korottaa maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin- tai liiketilaa enemmän kuin 1 820 + 50 k-m². Lisäksi kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.6.2022 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2085 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Brita (y-tunnus 3200341-7) on merkitty kaupparekisteriin 30.3.2021.