

Muistio/AH**Asuinkerrostalotontin (AK, 6 760 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Lehto Asunnot Oy:lle rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten (Oulunkylä, kaavatontti 28220/4)**

Maunulantie 16

Hakemus Lehto Asunnot Oy (Y-tunnus: 0189229-0) on pyytänyt hakemuksellaan 26.9.2022, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti perustettavien yhtiöiden lukuun kaavatontin 28220/4 rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden tekemistä varten 16.10.2022 alkaen.

Myöhemmin on sähköpostitse sovittu vuokrauksen alkavan 1.11.2022.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 6.6.2022 (430 §) varata Lehto Asunnot Oy:lle (y-tunnus: 0189229-0) n. 7 791 m²:n suuruisen alueen sisältäen suunnitellun kaavatontin 28220/4 asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2024 saakka.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 22.6.2022 hyväksymän ja 18.8.2022 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12748 mukaan tontti 28220/4 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on 7 791 m² ja sen osoite on Maunulantie 16. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 6 760 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 12.10.2022.

Suunnitelmat Tontille saa asemakaavan muutoksen nro 12748 mukaan rakentaa kolme viisikerroksista asuinkerrostaloa, joiden rakennusoikeus on yhteensä 6 760 k-m².

Varausehtojen mukaan tontille tulee toteuttaa sääntelemättömiä ja vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Perheasuntovaatimus

Tontille 28220/4 toteutettavasta asuinhuoneistoalasta tulee vähintään 50 % toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen. Jokaisessa rakennuksessa tulee olla monipuolisesti eri kokoisia ja tyyppisiä asuntoja.

Yksioistä 75 % tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m².

Tontin rakentamiskelpoisuus

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueeseen kohdistuu nykyisellään maanvuokrasopimus, jota tullaan muuttamaan tämän lyhytaikaisen vuokrauksen yhteydessä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin 28220/1 ja 3 nykyisellä vuokralaisella Asunto Oy Maunulanmäellä säilyy käyttöoikeus tontin 28220/4 alueeseen kaikkine huolto-, kustannus- ja vaaranvastuineen kunnes tontti 28220/4 vuokrataan pitkäaikaisesti.

Energiatehokkuus

Kerrostalo tuotannossa 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 kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan pitkäaikaista vuokraamista esittämään tontit-yksikölle energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan tontit-yksikön hyväksymän selvityksen. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättyä vuokra-alueen luovuttamisesta, mikäli hanke ei täytä em. vaatimusta, eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä siitä poikkeusta.

Autopaikat Asemakaavamuutoksen nro 12748 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 %.

Autopaikat tulee sijoittaa tonteille 28220/4 ja 5.

Maaperä Tontti 28220/4 on ollut aiemmin osa tontteja 28220/1 ja 3, jotka ovat olleet vuokrattuina 16.4.1959 lähtien. Maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Mikäli vuokra-alueella, joka on ollut aiemmin vuokrattuna, ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa vuokralainen kustannuksellaan alueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta. Vuokralainen on velvollinen sopimaan alueen aiemman vuokralaisen Asunto Oy Maunulanmäen kanssa tontin 28220/4 alueen maaperän kunnostamiseen liittyvistä vastuista ja kustannuksista.

Mikäli kiinteistön 91-28-9903-97 alueella, jonka aiemmin puistona ollut osa on liitetty tonttiin 28220/4, ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, korvaa kaupunki pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet kustannukset, jotka ovat ylimääräisiä tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden, jos tarvittavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, jotka viivästyksestä saattaa hankkeelle aiheutua.

Gasgridin siirtolinja

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen pohjoisosaan kohdistuu Gasgrid Oy:n siirtolinjan 100 metrin varoalue, joka tulee ottaa huomioon kaikessa suunnittelussa ja rakentamisessa. Laajamittainen louhinta on luvanvaraista etäisyyden ollessa alle 100 metriä siirtolinjasta.

Johtosiirrot Vuokralainen on tietoinen, että tontilla 28220/4 saattaa sijaita tonttia 28220/5 palvelevia johtoja, joiden siirtämisestä tonttien 28220/4 ja 5 vuokralaisten tulee keskenään sopia.

Rasitteet Hakemuksen mukaan korttelista 28220 tehdään yhteisjärjestelysopimus. Sopimus tullaan liittämään tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Vuokrasopimukseen otetaan lisäksi yleinen rasite-ehto.

Hallinnanjakosopimus

Hakemuksen mukaan tontille 28220/4 tulee tehtäväksi hallinnanjakosopimus. Mikäli tontti vuokrataan yhteisesti määräosin useammalle asunto-osakeyhtiölle, lisätään pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen ehdot yhteisvastuullisuudesta. Hallinnanjakosopimus tulee toimittaa vuokranantajalle nähtäväksi ennen sen allekirjoittamista.

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 vahvisti 18.5.2022 (110 §) muun muassa korttelin 28231 asuinkerrostalotontin 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 asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa. Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Kun vuokrausperiaatteet tarkistetaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista, saattaa kerrosneliömetrihinta muuttua siitä mikä se on ollut lyhytaikaisessa vuokrauksessa.

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. 2190)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	alkuvuosisivuokra e (ind. 2190) (markkinavuokra)
6 760	48	1 051,20	12 979,20	284 244,48

$(6\,760\text{ k-m}^2 \times 4\% \times 48\text{ e/k-m}^2) \times 21,90$

Kaupungin vahvistamien ohjeiden mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään maanvuokraa, joka vastaa kahden kuukauden vuokraa. Koska vuokralainen on kuitenkin hakenut vuokrausta myös maanrakennustöiden suorittamista varten, peritään vuokraa kuukausittain koko vuokra-ajalta.

Vuokran määrä on siten 23 687,04 euroa /kk (284 244,48/12kk).

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.