

Muistio/AH**Asuinkerrostalotontin lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten
Asumisoikeus Oy Helsingin Hirsipadontie 10:lle (Oulunkylä, Patola, tontti 28309/9)**

Hirsipadontie 10

Hakemus ES-Laatuasumisoikeus Oy on pyytänyt hakemuksellaan 7.10.2022, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti perustettavan yhtiön lukuun tontin 28309/9 rakennusluvan hakemista varten 16.1.2023 alkaen .

Myöhemmin on sähköpostitse sovittu vuokrauksen alkamisajankohdaksi 1.11.2024. Vuokraus tehdään Asumisoikeus Oy Helsingin Hirsipadontie 10 nimiin. Vuokralainen sulautuu myöhemmin ES-Laatuasumisoikeus Oy:öön.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.1.2022 (14 §) varata ES-Laatuasumisoikeus Oy:lle (y-tunnus: 1079220-8) tontin 28309/9 asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan hankkeensa hakemuksessa esitetyn konseptin ”Hyvän kunnon talo” idean mukaisena, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista sekä muiden rakentamisen edellytysten täyttymistä
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 16.6.2021 hyväksymän ja 19.8.2021 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12630 mukaan tontti kuuluu asuinkerrostalorakennusten korttelialueeseen (AK).

Tontin 28309/9 pinta-ala on noin 2 736 m² ja sen osoite on Hirsipadontie 10. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 300 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 21.5.2022.

Suunnitelmat Suunnitteilla on kaksi viisikerroksista asuinkerrostaloa, joihin tulee yhteensä 37 asumisoikeusasuntoa.

Perheasuntovaatimus ei koske asumisoikeusasuntotuotantoa.

Hyvän kunnon talo

Hanke tulee toteuttaa Hyvän kunnon talo –konseptin mukaisesti. Tontinvaraushakemuksessa konseptia on esitelty siten, että kerrostaloasujille mahdollistetaan erilaisten liikuntaharrastusten toteuttamista kotioiloissa. Mittavat säilytystilat, liikuntaa kotona mahdollistavat parvekkeet sekä kaikkia asukkaita palvelevat yleistilat yhteiskäyttövälineineen tukevat liikunnan harrastamista ja ovat konseptin keskiössä.

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

Rasitteet Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella sijaitsee johtoja. Vuokralainen on edelleen tietoinen, että vuokra-alueen rakennusalaan kohdistuu osittain asemakaavan mukainen johtokuja ja rakennusalan välittömässä tuntumassa sijaitsee viemärijohto. Vuokralainen on velvollinen ottamaan nämä huomioon kaikessa suunnittelussa ja rakentamisessa.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella sijaitseva vanhan kaavan mukainen kevyenliikenteenraitti tulee siirtää vuokra-alueelta uuden kaavan mukaiseen sijaintiin.

Autopaikat

Asemakaavan osoittama pysäköintinormi on 1 ap/130 k-m². 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 %.

Vuokralainen on velvollinen sijoittamaan asuntotonttia palvelevia velvoiteautopaikkoja osittain (18 kpl) LPA-tontille 28309/8. Loput asuntotonttia palvelevat velvoiteautopaikat saa sijoittaa asuntotontille. Vuokralainen on

velvollinen huolehtimaan, että velvoiteautopaikat pysyvät tontin haltijoiden käytössä.

Vuokralainen on tietoinen, että Y-tonttia 28309/7 palvelevat autopaikat (6 kpl) tullaan myöhemmin sijoittamaan LPA-tontille 28309/8. Vuokralainen on tietoinen, että LPA-tontin käytöstä voidaan sopia lopullisesti vasta, kun Y-tontille 28309/7 sijoittuva päiväkotirakennus tullaan rakentamaan. Lopulliset autopaikat toteuttaa tällöin kaupunki.

Vuokralainen on velvollinen alkuvaiheessa toteuttamaan LPA-tontille kulkuyhteyden ja asuntotonttia palvelevat autopaikat (18 kpl). Asuntotonttia palvelevat autopaikat saa toteuttaa tilapäisinä autopaikkoina LPA-tontille.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan tonttien 28309/7 ja 8 haltijoiden kanssa lopullisten autopaikkojen toteuttamisesta, sijoittumisesta ja ylläpidosta sekä näihin liittyvistä kustannuksista osapuolten välillä laadittavassa erillisessä rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksessa. Kustannusten tulee jakautua osapuolien kesken tonttien autopaikkojen suhteessa, ellei toisin sovita. Autopaikkojen hinnoittelun tulee tapahtua omakustannusperusteisesti. Lisäksi hinnoittelussa tulee ottaa huomioon tulevan päiväkodin käyttäjien saattoliikenteen ja huollon aiheuttama käyttö.

Energiatehokkuus

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

Vuokrausperiaatteet ja maanvuokra

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 ARA:n 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 arvioitu markkinahinta on viereisten tonttien arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 1 000 e/k-m². ARA on hyväksynyt tontin rakennusoikeuden yksikköhinnaksi 600 e/k-m².

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 13 200,00 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 6 600,00 euroa/kk.

Rekisteröinti

Asumisoikeus Oy Helsingin Hirsipadontie 10 (y-tunnus: 3470989-4) on merkitty kaupparekisteriin 24.9.2024.

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakiooluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.