

Muistio/AH**Asuinkerrostalotontin kahden määräalan (AK, 2 700 k-m² ja 3 400 + 400 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten (Oulunkylä, määräalat tontista 28141/2)**

Kivalterintie

Hakemus Asunto Oy Helsingin Oulunkylän Domino on pyytänyt hakemuksellaan 11.5.2021, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti 2 192 m² suuruisen määräalan tontista 28141/2 rakennusluvan hakemista varten 1.6.2021 alkaen.

Asunto Oy Helsingin Onnimanni on pyytänyt hakemuksellaan 11.5.2021, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti 1 491 m² suuruisen määräalan tontista 28141/2 rakennusluvan hakemista varten 1.6.2021 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 16.9.2019 (624 §) varata Rakennusliike Reponen Oy:lle (y-tunnus: 0575342-3), Siklatilat Oy:lle (y-tunnus: 0900841-2) ja Jukivest Oy:lle/AVARRUS Arkkitehdit O (y-tunnus 2172875-4) tontit 28141/2 ja 28135/1 asuntohankkeiden ja Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden suunnittelua varten 31.12.2021 saakka mm. seuraavin ehdoin:

Rakennusliike Reponen Oy:n varaus kohdistuu tontin 28141/2 koillisnurkkaan alueeseen A, (rakennusoikeus 6 100 + 400 k-m²), jota koskeva mm. seuraavat erityiset varausehdot:

- Varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueelleen n. 50 % rakennusoikeudesta Aran lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja sekä n. 50 % hintakontrolloituja omistusasuntoja siten, että molemmat hallintamuodot ovat erotettavissa omiin rakennuksiinsa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan hintakontrolloidussa tuotannossa Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja.
- Varauksensaajan tulee suunnitella ja toteuttaa tontille 28141/2 maanalaista pysäköintilaitosta varten varatulle alueelle tarvittavissa määrin tonttien 28141/2 ja 28135/1 kaikkien varauksensaajien yhteiset pysäköintipaikat.
- Hanke tulee toteuttaa Kehittyvä kerrostalo –ohjelmassa puollon saaneen konseptin mukaisesti ja yhteistyössä konseptisuunnittelusta vastanneen Arkkitehtitoimisto Karin Krokfors Oy:n kanssa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 8.11.2017 hyväksymän ja 13.12.2018 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan tontti 28141/2 kuuluu asuinkerrostalorakennusten korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on noin 7 554 m² ja sen osoite on Kivalterintie. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 11 850 k-m². Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin. Tontti tullaan jakamaan varauksiensaajien kesken. Lisäksi Rakennusliike Reponen Oy:lle varattu alue tullaan jakamaan siten, että eri hallintamuodot sijaitsevat omilla tonteillaan.

Suunnitelmat

Suunnitteilla on kuusikerroksinen asuinkerrostalo. Hakemuksen mukaan rakennuksen A-osaan toteutetaan 47 valtion tukemaa lyhyen korkotuen vuokra-asuntoa ja B-osaan 51 kpl hintakontrolloitua omistusasuntoa.

Alueryhmä on antanut suunnitelmille puoltavan lausunnon.

Hintakontrolloitua tuotantoa koskevat ehdot ja enimmäismyyntihinta

Varauspäätöksen edellyttämällä tavalla Asunto Oy Helsingin Onnimannille varatulle alueelle tulee toteuttaa vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja.

Hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa varauksensaaja / vuokralainen on velvollinen ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista hyväksyttämään asuntojen ensimyyntiin enimmäishinnan asuntopalvelut yksiköllä. Asuntojen jälleenmyyntiä ei säädellä eikä hanketta varten perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisällytetä Hitas-sääntelyä koskevia määräyksiä. Asuntojen hankinta-arvolle ja sen perusteella määräytyvälle velattomalle enimmäismyyntihinnalle sekä rakennussuunnitelmille tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ja asuntopalveluiden hyväksyntä viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Lopullisen hankinta-arvon ja siihen perustuvan velattoman enimmäismyyntihinnan sekä rakennussuunnitelmat hyväksyy asuntopalvelut-yksikön päällikkö.

Varauksensaaja / vuokralainen on ennen tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä velvollinen toimittamaan asuntopalvelut -yksikölle asuntojen enimmäismyyntihinnan noudattamista sekä myyntihinnan valvontaa koskevan asuntopalvelut-yksikön määräämän mallin mukaisen

sitoumuksen sekä muut mahdollisesti pyydettävät hankkeen toteuttamista ja asuntojen myyntiä koskevat asiakirjat.

Asuntojen myynnissä tulee noudattaa Hitas-asuntojen myyntiä koskevia ohjeita ja menettelyä lukuun ottamatta omistuksenrajoituksen valvontaa koskevia ehtoja sekä asuntopalvelut-yksikön mahdollisesti antamia tarkentavia ohjeita.

Rakennuttajan tulee toimittaa hintakontrolloitujen asuntojen arvontaa sekä suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskeva sitoumus allekirjoitettuna lyhytaikaisen vuokrauksen yhteydessä. Allekirjoitettua sitoumusta ei vielä ole toimitettu.

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.

Asunto Oy Helsingin Onnimannin asunnoista perheasuntoja on 62 %, joiden keskipinta-ala on 75,6 m².

Kehittyvä kerrostalo

Hanke tulee toteuttaa Kehittyvä kerrostalo –ohjelmassa puollon saaneen konseptin mukaisesti ja yhteistyössä konseptisuunnittelusta vastanneen Arkkitehtitoimisto Karin Krokfors Oy:n kanssa. Hankkeen raportoinnissa on kuvattava kehittämisprosessi hankkeen vireille tulosta aina valmiiksi projektille sekä tehtävä vertailu rakentamisen vakioratkaisuihin nähden vastaten kysymykseen ”mitä tällä rakentamistavalla saavutetaan”. Raportointi tapahtuu kolmivaiheisesti. Hankkeen suunnittelusta ja rakentamisesta tulee raportoida viimeistään 6 kk kohteen valmistumisesta. Asukaskokemuksista tulee raportoida noin kahden vuoden kuluttua valmistumisesta ja koko hankekokonaisuuden osalta kymmenen vuoden kuluttua rakennuksen käyttöönotosta. Varauksensaajien on hankkeestaan viestittäessä mainittava sen kuuluminen Kehittyvä kerrostalo –ohjelmaan.

Maaperä

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

Yhteiset tilat ja alueet

Väestönsuoja sijoittuu ARA-rakennuksen kellaritiloihin ja on molemmille yhtiöille yhteinen. Polkupyöräpaikat sijaitsevat Käskynhaltijantien puoleisessa päädyssä katetussa tilassa, joka on molemmille yhtiöille yhteinen.

Pihatilat ovat yhteiset korttelin muiden yhtiöiden kanssa.

Tilojen ja alueiden yhteiskäytöstä korttelin muiden yhtiöiden kanssa sekä autopaikoituksesta sovitaan yhteiskäyttö- ja rasitesopimuksissa.

Rasitteet

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset.

Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitun sopimuksen/sopimukset maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja tarvittaessa muihin luovutusasiakirjoihin.

Vuokranantaja ei vastaa mainituista sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista, eikä kustannuksista.

Vuokralaisen tulee sopia muun muassa jätekeräys- ja kulkualueasioista, autopaikkojen sijoittamiseen liittyvistä seikoista sekä kaikista muista tarvittavista yhteisjärjestely-, rasite- ja rasitteenluonteisista asioista korttelin muiden tonttien sekä tarvittavilta osin myös muiden ympäröivien tonttien ja muiden kiinteistöjen (mukaan lukien kadut ja muut yleiset alueet) kanssa.

Raide-Jokeri

Varauksensaajat ovat tietoisia, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen ja rakentaminen on sovittava muun ohella Käskynhaltijantien kaasuputken siirron ja Raide-Jokerin rakentamisen kanssa.

Nykyisen vuokrasopimuksen muuttaminen

Varauksensaajat ovat tietoisia, että suunniteltujen hankkeiden toteuttaminen edellyttää alueeseen nykyisellään kohdistuvan maanvuokrasopimuksen muuttamista.

Autopaikat

Varauksensaajan tulee suunnitella ja toteuttaa tontille maanalaista pysäköintiä varten varatulle alueelle tarvittavissa määrin tonttien 28141/2 ja 28135/1 kaikkien varauksensaajien yhteiset pysäköintipaikat.

Pysäköintilaitos tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa lähiympäristölle.

Ellei maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun kanssa toisin sovita, pysäköintilaitosta hallinnoimaan tulee perustaa pysäköintiyhtiö, joka toimii omakustannusperiaatteella. Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään pysäköintilaitoksen toteutusta koskevan hallinnointimallin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulla ennen pysäköintiluvan toteutusta koskevan rakennusluvan hakemista.

Pysäköintilaitoksen tulevat käyttäjäkiinteistöt ovat 28141/2 ja 28135/1. Näillä tonteilla on oikeus sijoittaa pysäköintilaitokseen velvoiteautopaikkansa asemakaavan osoittamalla tavalla. Asemakaavan osoittama pysäköintinormi on 1 ap/130 k-m². Jos tontilla on ARA-vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20 %. Jos toteutetaan vähintään 50 autopaikkaa 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 %. Tuetun vuokra-asuntotuotannon osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu autopaikkojen kokonaismäärä on enintään 40 % laskentaohjeen määrittämästä, mitään vähennyksiä sisältämättömästä kokonaispaikkamäärästä. Muiden asuntojen kohdalla enintään 25 %.

Autopaikkojen luovutushinta tulee määrittää omakustannusperiaatteella. Kukin hanke vastaa osaltaan pysäköintilaitoksen toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista maksuerien mukaan sitä mukaan kun kustannuksia syntyy. Luovutushinta tulee vaadittaessa hyväksyttää maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulla, jolla on myös oikeus antaa pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusta koskevia tarkentavia ohjeita. Varauksensaajat ovat sopineet keskenään autopaikkojen hinnoittelusta.

Energiatehokkuus

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

Vuokrausperiaatteet

Tontille ei ole vielä vahvistettu vuokrausperiaatteita. Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä pyritään johdonmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttötarkoitus. Vuokrausperiaatteet tarkistetaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista.

Oulunkylän alueelle on vahvistettu vuokrausperiaatteet edellisen kerran helmikuussa 2017. Näin ollen täysin vertailukelpoisia hintatietoja ei ole tällä hetkellä saatavilla. Vertailutietona kuitenkin todettakoon, että Oulunkylän Patolasta on vuokrattu Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksellä 26.1.2021 (6 §) kolme määräalaa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten tontilta 28169/5 (kerrostalo) pitkäaikaisesti Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 31 euron suuruisia kerrosneliömetrihintoja asuntokerrosalan osalta.

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. 2006)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	alkuvuosisivuokra e (ind. 2006) (markkinavuokra)
As Oy Helsingin Oulunkylän Domino	2 700	35	702,1	3 780	75 826,80
As Oy Helsingin Onnimanni	3400+400	35	702,1	4 760 + 560	95 485,60 + 11 233,60

$(2\,700\text{ k-m}^2 \times 4\% \times 35\text{ e/k-m}^2) \times 20,06$

$((3\,400 + 400\text{ k-m}^2) \times 4\% \times 35\text{ e/k-m}^2) \times 20,06$

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

Tontin maanvuokra As Oy Helsingin Oulunkylän Dominolle vuokrattavan 2 192 m² suuruisen määräalan osalta on siten koko vuokra-ajalta 12 637,80 euroa. (75 826,80/12 kk x 2 kk).

Tontin maanvuokra As Oy Helsingin Onnimannille vuokrattavan 1 491 m² suuruisen määräalan osalta on siten koko vuokra-ajalta 17 786,53 + 1 872,27 euroa. ((95 485,60 + 11 233,60)/12 kk x 2 kk).

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Oulunkylän Domino (y-tunnus: 3181350-6) on merkitty kaupparekisteriin 18.1.2021.

Asunto Oy Helsingin Onnimanni (y-tunnus: 3181328-2) on merkitty kaupparekisteriin 8.1.2021.

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakiooluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.