

**Muistio/AH****Asuinkerrostalotontin (AK, 4 741 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen Sato-Asunnot Oy:lle rakennusluvan hakemista varten (Oulunkylä, määräala ohjeellisesta kaavatontista 28305/10)**

Maapadontie

**Hakemus** Sato-Asunnot Oy on pyytänyt hakemuksellaan 23.11.2021, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti määräalan suunnitellusta kaavatontista 28305/10 rakennusluvan hakemista varten 1.1.2022 alkaen .

**Varauspäätös**

Kaupunginhallitus päätti 1.11.2021 (790 §) varata Sato-Asunnot Oy:lle (y-tunnus: 1471718-4) vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien vuokra-asuntojen suunnittelua varten varten 31.12.2023 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksessa noudatetaan liitteen 1 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 2 mukaisia yleisiä varausehtoja sekä liitteen 3 mukaista ohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (25.5.2018)

**Asemakaava- ja tonttitiedot**

Kaupunginvaltuuston 8.11.2017 hyväksymän ja 13.12.2018 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan suunniteltu tontti 28305/10 kuuluu asuinkerrostalorakennusten korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on noin 7 516 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Maapadontie, Kivipadontie. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 9 200 k-m<sup>2</sup>. Kaavatontin (AK) 28305/10 uusi rakennusoikeus sijaitsee Sato-Asunnot Oy:n nykyisellä vuokra-alueella (nykyinen tontti 28305/2, vuokraustunnus A1128-48).

Suunnitellusta tontista 28305/10 vuokrataan nyt lyhytaikaisesti 3 036 m<sup>2</sup> suuruinen määräala. Tontin tulee olla rekisteröity kiinteistörekisteriin pitkäaikaista vuokrausta haettaessa.

**Suunnitelmat** Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12445 mahdollistaa tontille 28305/10 kahden uuden asuinkerrostalon rakentamisen. Rakennusten enimmäiskerroslukumäärä on 5.

Tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Hakemuksen mukaan asuntoja toteutetaan yhteensä 86 kpl ja niiden keskipinta-ala on n. 45 m<sup>2</sup>.

#### Maaperä

Vuokra-alueesta 28305/2 on ollut voimassa maanvuokrasopimus 01.10.1972 alkaen (sopimusnumero 9289) Sato-Asunnot Oy:n kanssa asuntotarkoituksiin.

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

#### Autopaikat

Tontin autopaikat sijoitetaan pääasiassa tontille 28132/2 toteutettavaan pysäköintihalliin.

Asemakaavan osoittama pysäköintinormi on 1 ap/130 k-m<sup>2</sup>. 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 määrästä 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.

**Maakaasuputki** Vuokralainen on tietoinen, että tontilla sijaitsee käytöstä poistettu maakaasuputki sekä käytössä olevia johtoja.

#### 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 päätti 25.8.2021 (256 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinrakennustontin (A) 28058/20 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta vähintään 60 euroa.

Kaupunginvaltuusto on 8.12.2021 vahvistanut vuokrausperiaatteet mm. läheiseen kortteliin 28141, joissa on sääntelemättömän ja vapaarahoitteisen tuotannon osalta vahvistettu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua vastaavaksi kerrosneliömetrihinnaksi 45 euroa. Hinta on vertailukelpoinen, joten tontin 28305/10 määräälan lyhytaikainen vuokraus tehdään käyttäen samaa kerrosneliömetrihintaa. Kun vuokrausperiaatteet tarkistetaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista, saattaa kerrosneliömetrihintaa muuttua siitä mikä se on ollut lyhytaikaisessa vuokrauksessa.

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.

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 <sup>2</sup>	e / k-m <sup>2</sup>  (ind. 100)	e / k- m <sup>2</sup>  (ind. 2041)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	alkuvuosisvuokra e (ind. 2041)  (markkinavuokra)
4 741	45	918,45	8 533,80	174 174,86

$(4\,741\text{ k-m}^2 \times 4\% \times 45\text{ e/k-m}^2) \times 20,41$

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

Tontin maanvuokra on siten koko vuokra-ajalta 29 029,14 euroa.



Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.