

Perustelumuistio/AH**Asuinkerrostalotontin lyhytaikainen vuokraaminen (Oulunkylä, Patola, tontti 28135/1)**

Kivalterintie 26

Hakemus Cubesta Oy (Y-tunnus: 1905944-0) pyytää 6.3.2024 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille asuntotontin 28135/1 rakennusluvan hakemista varten 1.4.2024 alkaen.

Varauspäättös 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:

Siklatilat Oy:n varaus kohdistuu tontin 28141/2 eteläreunan alueeseen B, (rakennusoikeus 1 600 k-m² ja 1 600 k-m²) sekä kokonaisuudessaan tonttiin 28135/1, jota koskeva mm. seuraavat erityiset varausehdot:

- Varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueelleen sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.
- Varauksensaaja on velvollinen sijoittamaan hankettaan palvelevat velvoiteautopaikkansa tontille 28141/2 rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.
- Hankkeessa tulee toteuttaa kolme erilaista puukerrostaloa (rankarakenteinen, hybridi ja massiivipuurunkoinen).
- Talojen on oltava huoneistojakaumaltaan ja muilta muuttujiltaan mahdollisimman samankaltaisia.
- Raportointi tehdään hankkeen tontinvaraushakemuksen ja suunnitelman mukaisesti, ja lisäksi hankkeen suunnittelusta ja rakentamisesta tulee raportoida 6 kk kuluessa kolmannen talon valmistuttua. Asukaskyselyt tulee tehdä hakemuksen mukaisesti.
- Hankkeen tulee raportoida rakentamisen aikaisesta kosteudenhallinnasta.

Siklatilat Oy:n konkurssin myötä tonttien toteuttajaksi on valittu Cubesta Oy, joka toteuttaa hankkeen aiempien Kehittyvä kerrostalo -työryhmässä hyväksytyjen suunnitelmien pohjalta.

Päivitetty Kehittyvä kerrostalo -hakemus ja suunnitelmat

Cubesta Oy:n ja SSA Rakennus Oy:n toimittaman päivitetyn Kehittyvä kerrostalo -hakemuksen mukaan tonteille 28141/6 ja 7 sekä 28135/1 toteutetaan kolme pohjaratkaisultaan ja kaupunkikuvaltaan samanlaista, mutta runkojärjestelmältään erilaista puukerrostaloa; kaksi hybridirunkoista kerrostaloa (betoni+massiivipuu sekä betoni+puurankarunkoiset elementit) sekä massiivipuurunkoinen kerrostalo. Alkuperäisen hakemuksen perusteella tarkoitus oli toteuttaa rankarakenteinen, hybridi sekä massiivipuurakenteinen puukerrostalo. Varausehtojen vaatimus kolmesta erilaisesta puukerrostalosta siten täyttyy edelleen.

Hankkeen tarkoituksena on vertailla kolmea eri tavoin toteutettua puukerrostaloa suunnittelun, ennakkomarkkinoinnin, rakentamisen ja asumisen aikana. Asukaskyselyt toteutetaan ennen osakkeen ostoa, vuosikorjausten yhteydessä sekä n. kahden-kolmen vuoden kuluttua asukkaiden sisäinmuutosta. Tavoitteena on myös hyödyntää hankkeesta saatua tietoa tulevaisuudessa, kun rakennetaan neljäs puukerrostalo parhaat arviot saanutta rakenneratkaisua käyttäen.

Päivitetty hakemus on käsitelty ja hyväksytty Kehittyvä kerrostalo -työryhmässä helmikuussa 2024.

Hanke tulee toteuttaa Kehittyvä kerrostalo –ohjelmassa puollon saaneen konseptin mukaisesti. Raportointi tapahtuu kaksivaiheisesti; heti hankkeen valmistuttua sekä noin kaksi vuotta käyttöönotosta. Hankkeen tulee raportoida rakentamisen aikaisesta kosteudenhallinnasta. Vuokralaisten on hankkeestaan viestittäessä mainittava sen kuuluminen Kehittyvä kerrostalo –ohjelmaan.

Edelliset lyhytaikaista vuokrausta koskevat päätökset

Asuntontit-tiimin päällikkö on päätöksellään 24.1.2022 § 15 vuokrannut tontin 28135/1 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.1.2022 – 15.1.2023. (A1128-1379). Vuokra-aikaa jatkettiin asuntontit-tiimin päällikön päätöksellä 27.1.2023 (38 §) ajalle 16.1.2023 – 15.1.2024.

Lyhytaikainen vuokraus ei johtanut tuolloin rakennusluvan hakemiseen muun muassa siitä syystä, että asuntomarkkinatilanne on muuttunut voimakkaasti kuluvan vuoden aikana. Venäjän aloittama hyökkäyssota, korkojen nousu,

inflaatio ja energian kallistuminen ovat vähentäneet vapaarahoitteisten asuntojen kysyntää. Samanaikaisesti rakennuskustannukset ovat nousseet merkittävästi ja rakennusaikaisen rahoituksen saatavuus heikentynyt. Lopulta vuokralaisena ollut Siklatilat Oy ajautui konkurssiin, jonka jälkeen hankkeiden kehittämistä ja edistämistä jatkoi yhteistyökumppanina ollut Cubesta Oy. Nyt Cubesta Oy on jatkanut hankkeiden edistämistä yhdessä SSA Rakennus Oy:n kanssa. Cubesta Oy toteuttaa massiivipuurunkoisen kerrostalon tontille 28135/1.

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.

Vuokralaisen kanssa on sovittu, että keskipinta-alavaatimuksesta voidaan poiketa hieman alaspäin, mikäli vaadittu osuus asuinhuoneistoalasta toteutetaan perheasuntoina. Lisäksi kaikkien Kehittyvä kerrostalo - kokonaisuuteen kuuluvien hankkeiden asuntojakauman tulee olla yhteneväinen.

Energiatehokkuus

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

Kokonaishiilijalanjälki tulee laskea ja raportoida ympäristöministeriön vähähiilisyiden arviointimenetelmällä ja Helsingin kaupungin ohjeen mukaisesti. https://www.hel.fi/static/liitteet-2019/Kymp/Att/Elinkaaren_hiilijalanjalkilaskelma_versio1.1.pdf

Autopaikat ja yhteisjärjestelysopimus

Asemakaavan osoittama pysäköintinormi on 1 ap/130 k-m². 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 kokonaisuus voi olla enintään 25 % laskentaohjeen määrittämästä, mitään vähennyksiä sisältämättömästä kokonaispaikkamäärästä.

Hankkeen velvoiteautopaikat tulee sijoittaa pääasiassa kortteliin 28141 toteutettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Vuokralainen on velvollinen sopimaan maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisesta, käyttämisestä ja ylläpitämisestä tonttien 28141/6 ja 7 vuokralaisten kanssa. Autopaikkojen luovutushinnat tullaan määrittämään omakustannusperiaatteella. Kustannukset jaetaan kaavan mukaan määräytyvien autopaikkamäärien suhteessa, elleivät osapuolet toisin sovi. Luovutushinta voidaan vaadittaessa hyväksyttää maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulla, jolla on oikeus myös antaa pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusta koskevia tarkentavia ohjeita. Vuokralaiset ovat sopineet keskenään autopaikkojen hinnoittelusta.

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 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.

Maanvuokra

Kaupunginvaltuusto vahvisti 8.12.2021 (393 §) muun muassa Oulunkylän korttelin 28141 asuinkerrostalotonttien vuosivuokraksi pitäen perusteena

vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 45 euroa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % sen laskennallisesta hinnasta.

Edellä mainituilla perusteilla tonttien vuokraushinta määräytyy lyhytaikaisessa vuokrauksessa seuraavasti:

Tontti	k-m ²	e / k-m ² (ind. 100)	e / k-m ² (ind. 2335)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra (ind. 2335) (markkinavuokra)
28135/1	1 700	45	1 050,75	3060	71 451

$(1\,700\text{ k-m}^2 \times 45\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 23,35$

Maanvuokra vuokra-ajalta (lyhytaikainen)

Vakiintuneen käytännön mukaan tontin maanvuokra peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta. Edelleen vakiintuneen käytännön mukaan vuokraa peritään lyhytaikaisessa vuokrauksessa asemakaavan mukaisesta kerrosalasta.

Tällöin tontin 28135/1 vuokra on koko vuokra-ajalta 11 908,50 euroa.

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esimerkiksi maanrakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Tällöin tontin 28135/1 vuokra on 5 954,25 euroa / kuukausi.

**Vuokra-aika**

1.4.2024 – 31.3.2025

Lisäehdot

Muutoin ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä, rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.