

Perustelumuistio/AH**Asuinkerrostalotonttien lyhytaikaisten vuokrausten jatkaminen ja yhteistyökumppanin lisääminen (Oulunkylä, tontit 28141/6 ja 7, 28135/1)**

Kivalterinkuja 2 ja 6, Kivalterintie 26

Hakemus Siklatilat Oy pyytää 24.10.2022 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki jatkaisi asuntotonttien 28141/6 ja 7 sekä 28135/1 lyhytaikaisia vuokrauksia rakennusluvan hakemista varten 16.1.2023 alkaen. Lisäksi tonteille 28141/6 ja 7 pyydetään Cubesta Oy:n (Y-tunnus: 1905944-0) lisäämistä yhteistyökumppaniksi.

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:

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.

Päivitetty Kehittyvä kerrostalo -hakemus

Siklatilat Oy:n toimittaman päivitetyn Kehittyvä kerrostalo -hakemuksen mukaan tonteille 28141/6 ja 7 sekä 28135/1 toteutetaan kolme erilaista puukerrostaloa; kaksi CLT-taloa, joista toisessa on paljon puuta näkyvillä ja toisessa vain vähän sekä yksi hybridirakenteinen (betoni+hirsi). Alkuperäisen hakemuksen perusteella tarkoitus oli toteuttaa rankarakenteinen, hybridi sekä massiivipuurakenteinen puukerrostalo. Varausehtojen vaatimus kolmesta erilaisesta puukerrostalosta siten täytty 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 sisäänmuutosta. 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 marraskuussa 2022.

Edelliset lyhytaikaista vuokrausta koskevat päätökset

Asuntontit-tiimin päällikkö on päätöksellään 24.1.2022 § 15 vuokrannut tontin 28141/6 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.1.2022 – 15.1.2023. (A1128-1382)

Asuntotontit-tiimin päällikkö on päätöksellään 24.1.2022 § 15 vuokrannut tontin 28141/7 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.1.2022- 15.1.2023. (A1128-1383)

Asuntotontit-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)

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.

Yhteistyökumppanin lisääminen

Edellä mainittujen muutosten takia tutkimushankkeelle on tärkeää saada osaava yhteistyökumppani jakamaan rakentamiskokemusta, tukemaan sekä kehittämään tutkimus- ja kehityshanketta sekä mahdollistamaan hankkeen aikataulun mukainen kokonaistoteutus.

Siklatilat Oy esittää Cubesta Oy:n (Y-tunnus: 1905944-0) lisäämistä yhteistyökumppaniksi vuokraukselle. Cubesta Oy on yli 10 vuotta pääkaupunkiseudulla toiminut rakennusyrittäjä ja CityCube-kaupunkiasuntojen kehittäjä. CityCube-brändin ja puukerrostaloihin erikoistuneen WoodCube-brändin tavoitteena on rakentaa korkealaatuisia, hyvin varusteltuja ja kohtuuhintaisia pienasuntoja kaupunkiin.

Kaupunginhallitus on varannut tontit 28141/6 ja 7 sekä 28135/1 Siklatilat Oy:lle Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden suunnittelua ja toteutusta varten. Näin ollen sekä Siklatilat Oy:n että Cubesta Oy:n tulee sitoutua varaus- ja vuokrausehtojen sekä päivitetyn Kehittyvä kerrostalo -ehtojen noudattamiseen yhteisvastuullisesti.

Autopaikat ja yhteisjärjestelysopimus

Hankkeen velvoiteautopaikat tulee sijoittaa kortteliin 28141 toteutettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Korttelin 28141 tonttien 3-7 vuokralaiset ovat allekirjoittaneet yhteisjärjestelysopimuksen, jossa on sovittu, että pysäköintilaitos toteutetaan kahdessa osassa, joista toinen tulee tonttien 28141/6 ja 7 hallintaan ja käyttöön. Allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus tullaan liittämään tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin sopimusehtona noudatettavaksi, mutta vuokralaiset ovat velvollisia noudattamaan allekirjoitettua yhteisjärjestelysopimusta myös lyhytaikaisen vuokrauksen aikana.

Maanvuokra

Koska lyhytaikaisen vuokrauksen jatkaminen on tehty vuokralaisesta johtuvista syistä, peritään vuokrauksesta uusi kahden kuukauden vuokraa vastaava maksu.

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. 2238)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra (ind. 2238) (markkinavuokra)
28141/6	1 600	45	1 007,10	2 880	64 454,40
28141/7	1 600	45	1 007,10	2 880	64 454,40
28135/1	1 700	45	1 007,10	3 060	68 482,80

$(1\,600\text{ k-m}^2 \times 45\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 22,38$

$(1\,700\text{ k-m}^2 \times 45\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 22,38$

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 tonttien 28141/6 ja 7 vuokra on kummankin tontin osalta koko vuokra-ajalta 10 742,40 euroa. Tontin 28135/1 vuokra on koko vuokra-ajalta 11 413,80 euroa.

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

Tällöin tonttien 28141/6 ja 7 vuokra on kummankin tontin osalta 5 371,20 euroa / kuukausi. Tontin 28135/1 vuokra on 5 706,90 euroa/kk.

Helsinki

Vuokra-aika

16.1.2023 – 15.1.2024

Rekisteröinti

Siklatilat Oy (y-tunnus: 0900841-2) on merkitty kaupparekisteriin 20.6.1990.

Cubesta Oy (Y-tunnus: 1905944-0) on merkitty kaupparekisteriin 8.7.2004.

Lisäehdot

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