

Muistio/AH**Asuinkerrostalotontin (AK, 1 900 k-m² + 100 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten (Oulunkylä, Patola, tontti 28310/5)**

Käskynhaltijantie 33

Hakemus Oulun Rakennusteho Oy on pyytänyt hakemuksellaan 14.8.2024, että kaupunki vuokraisi sille perustettavan yhtiön lukuun lyhytaikaisesti tontin 28310/5 rakennusluvan hakemista varten 1.9.2024 alkaen .

Varauspäätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 13.12.2022 (701 §) varata Oulun Rakennusteho Oy:lle (y-tunnus: 1000124-2) tontin 28310/5 Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden suunnittelua varten 31.12.2024 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan hankkeen ”Hirsikerrostalo” Kehittyvä kerrostalo -hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti ja periaatteita noudattaen
- Tontti varataan vapaarahoitteiseen sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon
- Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 65 h-m²
- Perheasuntoja (2 makuuhuonetta tai enemmän) tulee toteuttaa vähintään 16 kappaletta
- Yksiöitä ei lähtökohtaisesti saa rakentaa
- Asuntojen muuntojoustavuutta tulee tutkia suunnitteluvaiheessa

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 8.11.2017 hyväksymän ja 13.12.2018 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan tontti 28310/5 kuuluu asuinkerrostalorakennusten korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on noin 772 m² ja sen osoite on Käskynhaltijantie 33. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 900 + 100 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 29.12.2023.

- Suunnitelmat** Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12445 mahdollistaa tontille 28310/5 seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen. Kaavan mukaisesti tontilla tulee edistää puurakentamista. Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla joko puuverhous tai paikalla muurattu tiili, jonka päällä on slammaus tai rappaus.
- Tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja, joista vähintään 16 kpl on toteutettava perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Lisäksi tontille 28310/5 tulee toteuttaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12445 osoittama liikerakennusoikeus. Hakemuksen mukaan asuntoja toteutetaan yhteensä 22 kpl sekä liiketila. Huoneistojen keskipinta-ala on 71 m² ja perheasuntoja on yhteensä 16 kpl. Rakennukseen ei toteuteta yksiöitä.
- Rakennuksen muuntojoustavuus perustuu huoneiden monikäyttöisyyteen. Huonejakojen muutokset on tehtävissä sekä tilan käytön että tekniikan kannalta mahdollisimman helposti. Suunnitelmissa esitetty monikäyttöisyyteen perustuva joustavuus tuottaa asuttavuudeltaan parempia huoneistoja, joissa on monikäyttöisyyttä tilojen käytön suhteen sekä pientä muunneltavuutta huoneistojen sisällä.
- Maaperä** Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.
- Autopaikat** Tontin autopaikat sijoitetaan tontilla maantasossa olevaan pysäköintilaitokseen. Vieraspaidat sijoitetaan katualueelle.
- 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 kokonaismäärä voi olla enintään 25 % laskentaohjeen määrittämästä, mitään vähennyksiä sisältämättömästä kokonaispaikkamäärästä.

Pysäköintilaitokseen toteutetaan 13 autopaikkaa. Yksi autopaikoista on esteetön ja yksi varataan yhteiskäyttöautolle. Alueryhmän lausuntokokous on 27.2.2024 puoltanut poikkeamaa autopaikkojen määrässä siten, että yksi autopaikka voidaan jättää rakentamatta tontin pienen koon, hulevesijärjestelyjen vaatiman tilan, laadukkaan polkupyöräpysäköinnin sekä viherkertoivaatimuksen edellyttämien istutusalueiden perusteella.

Energiatehokkuus

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

Liikennemelu Vuokralainen on tietoinen, että tontin idän-, etelän- ja lännen puoleisia julkisivuja koskee melumääräys 33 dB. Julkisivuille sijoittuvat asunnon parvekkeet tulee lasittaa liikennemelun torjumiseksi.

Johtotiedot Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella ja sen rajalla sijaitsee tietoliikennejohtoja, jotka tulee huomioida hankkeen suunnittelussa ja rakentamisessa.

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.

Asuntotontin asuintilan vuokrasta peritään 4 % ja liiketilasta 5 % tuotto.

Tontin arvioitu markkinahinta on viereisten tonttien arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 1 000 e/k-m². Liiketilän arvioitu markkinahinta on lähialueen asuntotonttia koskevan arviokirjan sekä yritystonttien hintavyöhykekartan perusteella 300 e/k-m².

Rakennusoikeuden hinta saattaa tontin pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä muuttua. Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan tai palauttamaan vuokralaiselle lyhytaikaisen vuokrauksen

perusteella perittyä vuokraa, vaikka rakennusoikeuden yksikköhinta pitkäaikaisessa vuokrauksessa olisi alempi kuin lyhytaikaisessa vuokrauksessa.

Kaupungin vahvistamien ohjeiden mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta peritään kahden kuukauden maanvuokraa vastaava maksu.

Näin ollen tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 12 916,67€ euroa (asunto 12 666,67 euroa + liike 250 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 vuokra on asumisen osalta 6 333,33 euroa/kk ja liiketilan osalta 125,00 euroa/kk, yhteensä 6 458,33 euroa/kk.

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.