

MUISTIO/AH

7.4.2022

Asuinkerrostalotontin (AK, 2 100+50 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Muurarimestarille vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Oulunkylä, tontti 28141/3)

Käskynhaltijantie 44, Mestarintie 19

Hakemus Asunto Oy Helsingin Muurarimestari pyytää hakemuksellaan 8.3.2022, että kaupunki vuokraisi sille asuntotontin 28141/3 pitkäaikaisesti 16.3.2022 alkaen.

Myöhemmin on sähköpostitse sovittu, että vuokraus alkaa 16.4.2022.

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:

Avarrus Arkkitehdit Oy:n varaus kohdistuu tontin 28141/2 länsiosaan alueeseen C, (rakennusoikeus 2 100 + 50 k-m²), jota koskevat mm. seuraavat erityiset varausehdot:

- Varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueelleen sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.
- Varauksensaaja on velvollinen sijoittamaan hankettaan palvelevat velvoiteautopaikkansa tontille 28141/2 rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.
- Hankkeen tulee raportoida rakentamisen aikaisesta kosteudenhallinnasta.

Lyhytaikainen vuokraaminen

Tontti 28141/3 on vuokrattu lyhytaikaisesti asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 1.9.2021 (130 §) ajalle 16.08.2021-15.8.2022.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 8.11.2017 hyväksymän ja 13.12.2018 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan tontti 28141/3 kuuluu asuinkerrostalorakennusten korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on noin 1 603 m² ja sen osoite on Mestarintie 19. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 100 + 50 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.7.2021.

Rakennuslupa ja suunnitelmat

Tontille 28141/3 on myönnetty 28.10.2021 (220 §) rakennuslupa (lupatunnus: 28-2678-21-A). Tontille rakennetaan osin kolme- ja osin kuusikerroksinen asuinkerrostalo, joka toteutetaan pääasiassa painovoimaisen ilmanvaihdon periaatteella. Maantasokerroksessa sijaitsee rakennuksen yhteistilat ja varastot sekä asemakaavan edellyttämä liiketila. Asuntoja toteutetaan yhteensä 29 kpl joista perheasuntoja on 62,5 %.

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.

Hankkeen asunnoista perheasuntoja on 62,5 %, ja niiden keskipinta-ala on 75 m².

Kehittyvä kerrostalo

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. Vuokralaisen on hankkeestaan viestittäessä mainittava sen kuuluminen Kehittyvä kerrostalo –ohjelmaan.

Autopaikat

Asemakaavamuutoksen nro 12445 mukainen autopaikkanormi 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 kokonaismäärästä vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöpaikkaa kohti, kuitenkin enintään 10 %. Vähennysten yhteenlaskettu autopaikkojen kokonaismäärä voi olla enintään 25 % laskentaohjeen määrittämästä, mitään vähennyksiä sisältämättömästä kokonaispaikkamäärästä.

Vuokralainen on velvollinen sijoittamaan hankettaan palvelevat velvoiteautopaikkansa tontille 28141/5 rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Lisäksi tontille 28141/3 tullaan rakentamaan liikuntaesteisten pysäköintipaikka sekä kaksi vieraspaikkaa.

Energiatehokkuus

Varausehtojen mukaan kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää vähintään B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Toimitetun energiatodistuksen mukaan tontille toteutettava asuin-kerrostalo ei täytä varausehtojen mukaisen energiatehokkuusvaatimusta.

Rakennusluvan mukaan hankkeessa poiketaan Ympäristöministeriön asetuksesta uuden rakennuksen energiatehokkuudesta, jonka mukaan rakennuksen vaipan lämpöhäviön vertailuarvo on laskettava käyttämällä seinän lämmönläpäisykerroksena vertailuarvoa 0,17 W/(m²K). Tästä poiketen massiivitiiliseinän lämpöläpäisykerroksena käytetään vertailuarvoa 0,40 W/(m²K). Massiivitiiliseinää voidaan rinnastaa rakenteelliselta ja rakennusfysikaaliselta toiminnaltaan massiivipuuseinään. Massiivirakenteiden lämmönvarauskykyä ei ole huomioitu asetuksen mukaisessa lämpöhäviölaskelmassa. Rakennusvalvonnan mukaan poikkeamiset ovat vähäisiä ja perusteltuja. Poikkeamiset on myös käyty läpi ja hyväksytty sekä alueryhmässä että kaupunkikuvatyöryhmässä.

Maaperä

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

Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.

Muuntamolle varattu alueen osa

Vuokralainen on tietoinen, että tontilla 28141/3 sijaitsee muuntamolle varattu alueen osa.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan muuntamon rakentamisen ja sijoittumisen asemakaavan mukaisesti. Vuokralainen on lisäksi tarvittaessa velvollinen korvauksetta sallimaan muuntamoon liittyvien johtojen, laitteiden ja rakenteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueellaan.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Lämpötunneli

Vuokralainen on tietoinen, että tontin alueella maan alla sijaitsee Helen Oy:n omistama lämpötunneli. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan lämpötunnelin ja siihen liittyvien johtojen ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella. Tunnelia tai siihen liittyviä johtoja taikka laitteita ei saa vahingoittaa.

Kaupungilla ja Helen Oy:llä on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Maanalaiset johdot

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen pohjoispuolella sijaitsee poistettava maakaasuputki. Vuokralainen on velvollinen varmistamaan kaupungin johtotietopalveluilta ennen rakennustöiden aloittamista, ettei putkesta aiheudu haittaa vuokra-alueen rakentamiselle. Laajamittainen louhinta on luvanvaraista alle 100 metriä siirtolinjasta.

Liikennemelu

Vuokralainen on tietoinen, että tontin Käskynhaltijantien puoleista julkisivua koskee melumääräys 33 dB, jolloin kyseisen rakennusalan sivun ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden tulee olla vähintään luvun osoittama dB määrä.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on toimittanut tontteja 28141/3-7 koskevan yhteisjärjestelysopimuksen, jossa osapuolet sopivat esimerkiksi pysäköinnistä, yhteispihoista, jätehuollosta sekä yhteisistä rakenteista.

Yhteisjärjestelysopimus tullaan liittämään tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin sopimusehtona noudatettavaksi.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 8.12.2021 (393 §) muun muassa Oulunkylän korttelin 28141 asuinkerrostalotonttien vuosivuokraksi pitäten perusteena vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 45 euroa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloilta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

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

Maanvuokra

Tonteista perittävä vuokra vastaa markkinavuokraa, joka edellä mainitun perusteella määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e / k-m ² (ind. 100)	e / k-m ² (ind. 2084)	perusvuosivuokra e (ind 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind 2084)
2100	45	937,80	3 780	78 775,20
50	45	937,80	90	1 875,60

$(2\ 100\ \text{k-m}^2 \times 4\% \times 45\ \text{e/k-m}^2) \times 20,84$
 $(50\ \text{k-m}^2 \times 4\% \times 45\ \text{e/k-m}^2) \times 20,84$

Kaupungilla on oikeus korottaa maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin- tai liiketilaa enemmän kuin 2 100 + 50 km². Lisäksi kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.4.2022 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Muurarimestari (y-tunnus 3270089-6) on merkitty kaupparekisteriin 10.3.2022.