

Muistio/AH**Asuinkerrostalotontin (AK, 2 100 k-m² + 50 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten (Oulunkylä, tontti 28141/3)**

Mestarintie 19

Hakemus Avarrus Arkkitehdit Oy on pyytänyt hakemuksellaan 9.8.2021, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti Kestävät Kodit Oy:n lukuun tontin 28141/3 rakennusluvan hakemista varten 16.8.2021 alkaen .

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:

Avarrus Arkkitehdit Oy:n varaus kohdistuu tontin 28141/2 länsiosaan alueeseen C, (rakennusoikeus 2 100 + 50 k-m²), 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.
- Hankkeen tulee raportoida rakentamisen aikaisesta kosteudenhallinnasta.

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.

Suunnitelmat Suunnitteilla on osin kolmi- ja osin kuusikerroksinen asuinkerrostalo, johon tulee yhteensä 29 vapaarahoitteista omistusasuntoa.

Katutasoon sijoitetaan liiketila, väestönsuoja sekä yhteistiloja.

Pihalle rakennetaan erillinen muuntamorakennus asemakaavan osoittamalla tavalla.

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 %, joiden 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. Varauksensaajien on hankkeestaan viestittäessä mainittava sen kuuluminen Kehittyvä kerrostalo –ohjelmaan.

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

Gasgrid Oy:n siirtolinja

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen pohjoispuolella sijaitsee maakaasuputki, jonka vuokralainen on velvollinen ottamaan huomioon kaikessa vuokra-alueen käytössä ja rakentamisessa. Laajamittainen louhinta on luvanvaraista alle 100 metriä siirtolinjasta.

Rasitteet

Korttelia 28141 koskeva rasitesopimus tullaan liittämään tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

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 kehittämisen ja tontti-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.

Raide-Jokeri

Varauksensaajat ovat tietoisia, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen ja rakentaminen on sovittava muun ohella Käskynhaltijantien kaasuputken siirron ja Raide-Jokerin rakentamisen kanssa.

Autopaikat

Vuokralainen on velvollinen sijoittamaan hankettaan palvelevat velvoiteautopaikkansa tontille 28141/5 rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Hankkeen mukaan tontille 28141/3 tullaan lisäksi rakentamaan kolme autopaikkaa.

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.

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. Varauksensaajat ovat sopineet keskenään autopaikkojen hinnoittelusta.

Energiatehokkuus

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

Vuokrausperiaatteet

Tontille ei ole vielä vahvistettu vuokrausperiaatteita. Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä pyritään johdonmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttötarkoitus. Vuokrausperiaatteet tarkistetaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista.

Oulunkylän alueelle on vahvistettu vuokrausperiaatteet edellisen kerran helmikuussa 2017. Näin ollen täysin vertailukelpoisia hintatietoja ei ole tällä hetkellä saatavilla. Vertailutietona kuitenkin todettakoon, että Oulunkylän Patolasta on vuokrattu Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksellä 26.1.2021 (6 §) kolme määräalaa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten tontilta 28169/5 (kerrostalo) pitkäaikaisesti Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 31 euron suuruisia kerrosneliömetrihintoja asuntokerrosalan osalta.

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.

Kun vuokrausperiaatteet tarkistetaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista, saattaa kerrosneliömetrihinta muuttua siitä mikä se on ollut lyhytaikaisessa vuokrauksessa.

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 ²	e / k-m ² (ind. 100)	e / k- m ² (ind. 2015)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	alkuvuosisivuokra e (ind. 2015) (markkinavuokra)
2 100	35	705,25	2 940	59 241
50	35	705,25	70	1 410,50

$(2\ 100\ \text{k-m}^2 \times 4\% \times 35\ \text{e/k-m}^2) \times 20,15$

$(50\ \text{k-m}^2 \times 4\% \times 35\ \text{e/k-m}^2) \times 20,15$

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

Tontin maanvuokra on siten koko vuokra-ajalta 10 108,58 + 235,08 euroa.

Rekisteröinti

Avarrus Arkkitehdit Oy (y-tunnus: 2172875-4) on merkitty kaupparekisteriin 4.3.2008.

Kestävät Kodit Oy (y-tunnus: 3176097-7) on merkitty kaupparekisteriin 26.1.2021.

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.