

**Muistio/AH****Asuinkerrostalotontin (AK, 1 650 k-m<sup>2</sup> + 50 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten (Oulunkylä, tontti 28140/12)**

Teininrinne 3

**Hakemus** Helsingin Seurakuntayhtymä on pyytänyt hakemuksellaan 7.4.2021, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti tontin 28140/12 rakennusluvan hakemista varten 1.8.2021 alkaen .

Myöhemmin on sähköpostitse sovittu vuokrauksen alkamisajankohdaksi 1.11.2021.

Kaupungin ja Helsingin Seurakuntayhtymän välillä on voimassa maanvuokrasopimus nro 8745, joka käsittää tontin 28140/12 lisäksi mm. kirkon ja muiden seurakunnallisten rakennusten ja palveluasuntojen (YKA) tontin 28140/13, osan asuntotontista 28140/11, pysäköintitontin 28140/10 sekä Teinirinteen katualueen. Tontin 28140/12 lyhytaikainen vuokraus on riippuvainen voimassa olevan maanvuokrasopimuksen nro 8745 muutoksesta, jolla Helsingin Seurakuntayhtymä luopuu ennenaikaisesti osasta vuokra-alueestaan ja jää vuokralaiseksi ainoastaan YKA-tontille 28140/13. Koska vuokra-alueet vapautetaan 1.12.2021 alkaen, voidaan lyhytaikainen vuokrasopimus laittaa alkamaan vasta 1.12.2021 lukien.

**Varauspäätös**

Kaupunginhallitus päätti 10.8.2020 (415 §) varata Helsingin Seurakuntayhtymälle (y-tunnus: 0201242-7) ensisijaisesti Helsingin Seurakuntayhtymän työntekijöille osoitettavien vuokra-asuntojen suunnittelua varten varten 31.12.2021 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja sekä liitteen 5 mukaista ohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (25.5.2018)

**Asemakaava- ja tonttitiedot**

Kaupunginvaltuuston 8.11.2017 hyväksymän ja 13.12.2018 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan tontti 28140/12 kuuluu asuinkerrostalorakennusten korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on noin 1 399 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Teininrinne 3. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 650 + 50 k-m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 2.10.2021.

**Suunnitelmat** Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12445 mahdollistaa tontille 28140/12 asuinkerrostalon rakentamisen. Rakennuksen enimmäiskerroslukumäärä on 5 ja sen tulee porrastua kerroksella korttelin keskiosaan päin. Rakennus on kirkon tapaan muurattava paikalla punatiilestä.

Tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, jotka ensisijaisesti osoitetaan Helsingin Seurakuntayhtymän työntekijöiden työsuhteasunnoiksi. Hakemuksen mukaan asuntoja toteutetaan yhteensä 27 kpl ja niiden keskipinta-ala on n. 77,6 m<sup>2</sup>.

Tontilla 28140/12 sijaitseva kirkon jäterakennus puretaan asuinrakennuksen rakentamisen yhteydessä.

Tontille 28140/12 tulee toteuttaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12445 osoittama liikerakennusoikeus.

**Maaperä** Vuokra-alue on ollut aiemmin vuokrattuna samalle vuokralaiselle 1.10.1968-30.11.2021 (sopimusnumero 8745).

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 tontille 28140/12 siltä osin kuin ne sinne mahtuvat. Loput velvoiteautopaikat sijoitetaan viereiselle autopaikkatontille 28140/10.

Asemakaavan osoittama pysäköintinormi on 1 ap/130 k-m<sup>2</sup>. 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.

## Energiatehokkuus

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

## Liikennemelu

Vuokralainen on tietoinen, että tontin Norrtäljentien puoleista julkisivua koskee melumääräys 31 dB. Julkisivulle sijoittuva asunnon parveke tulee lasittaa liikennemelun torjumiseksi.

## Teininrinteen rakentaminen

Vuokralainen on tietoinen, että liikenne tontille 28140/12 tapahtuu Teininrinteen kautta. Vuokralainen on edelleen tietoinen, että tontin rakentamisen aloittaminen, rakentaminen ja tontille rakennettavan asuinkerrostalon käyttöönotto ovat täysin riippuvaisia Teininrinteen rakentamisen aikataulusta.

## Kaukolämpöjohto

Tontin 28140/12 eteläreunassa sijaitsee tontilla 28140/13 sijaitsevaa rakennusta palveleva kaukolämpöjohto, joka tulee ottaa huomioon varausalueen suunnittelussa sekä rakentamisessa.

## Vuokrausperiaatteet

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

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 25.8.2021 (256 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinrakennustontin (A) 28058/20 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta vähintään 60 euroa.

Kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn on 26.10.2021 menossa läheisen korttelin 28141 vuokrausperiaatteet, joissa on esitetty sääntelemättömän ja vapaarahoitteisen tuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua vastaavaksi kerrosneliömetrihinnaksi 45 euroa. Hinta on vertailukelpoinen, joten tontin 28140/12 lyhytaikainen vuokraus tehdään käyttäen samaa kerrosneliömetrihintaa. Kun vuokrausperiaatteet tarkistetaan

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

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.

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 <sup>2</sup>	e / k-m <sup>2</sup>  (ind. 100)	e / k- m <sup>2</sup>  (ind. 2026)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	alkuvuosisivuokra e (ind. 2026)  (markkinavuokra)
1 700	45	911,70	3 060	61 995,60

$(1\,700\text{ k-m}^2 \times 4\% \times 45\text{ e/k-m}^2) \times 20,26$

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

Tontin maanvuokra on siten koko vuokra-ajalta 10 332,60 euroa.

## Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.