

MUISTIO/AH

12.1.2022

Asuinrakennustontin (A, 325 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Kiinteistötoimisto Sky Oy:lle vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Oulunkylä, tontti 28058/20)

Ruutanakuja 13

Hakemus Kiinteistötoimisto Sky Oy pyytää hakemuksellaan 15.12.2021, että kaupunki vuokraisi sille asuntotontin 28058/20 pitkäaikaisesti 1.1.2022 alkaen.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 3.5.2021 (338 §) varata Kiinteistötoimisto Sky Oy:lle (y-tunnus: 2633891-5) sekä tontin 28058/16 aiempina vuokralaisina olleille yksityishenkilöille tontin 28058/20 vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2022 saakka.

Lyhytaikainen vuokraaminen

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 17.6.2021 (104 §) vuokrata lyhytaikaisesti tontin 28058/20 rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.6.2021 – 15.6.2022.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunkiympäristölautakunnan 16.2.2021 hyväksymän ja 15.4.2021 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12685 mukaan tontti 28058/20 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A).

Tontin pinta-ala on noin 935 m² ja sen osoite on Ruutanakuja 13. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 400 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 28.7.2021.

Rakennuslupa ja suunnitelmat

Tontille 28058/20 on myönnetty 14.12.2021 (713 §) rakennuslupa (lupa-tunnus: 28-3059-21-A). Tontille rakennetaan kolme asuinpientaloa sekä niiden yhteyteen autokatokset. Tontille rakennettavat asuinpientalot ovat kaksikerroksisia ja asuntojen keskipinta-ala on 90 m².

Rakennusoikeutta on asemakaavan muutoksessa nro 12685 annettu kerrosalaneliömetrinä 400. Tontin kerrosalasta on varattava vähintään 20 k-m²/asunto autotallia tai -katosta sekä 5 k-m²/asunto varastoa varten.

Tontin pohjoisrajalle rakennetaan matala tukimuuri yhdessä naapuritontin kanssa tasaamaan pihoja. Muurin yhteyteen tulee puurakenteinen aita. Tontille rakennetaan jäteaitaus sisäänajon yhteyteen.

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.

Hakemuksen mukaan hankkeen asunnoista 100 % tulee olemaan perheasuntoja, joiden keskipinta-ala on n. 90 m². Perheasuntovaatimus siten täyttyy.

Autopaikat

Asemakaavamuutoksen nro 12685 mukainen autopaikkanormi on suurempi luvuista 1 ap/100 k-m² tai 1 ap/asunto.

Rakennusluvan mukaan autopaikat sijoitetaan tontille toteutettaviin autokatoksiin sekä yksi vieraspaikka tontille.

Energiatehokkuus

Asemakaavan muutoksen nro 12685 mukaan tontilla 28058/20 tulee soveltaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja tuottaa uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Muussa kuin kerrostalotuotannossa noudatetaan vähintään kulloinkin voimassa olevaa viranomais määräysten mukaista energiatehokkuusluokkaa. Vuokralaisen toimittamien energiatodistusten mukaan rakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on B.

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Maaperä

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

Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.

Rasitteenluonteiset ja yhteisjärjestelyä vaativat asiat

Vuokralainen on toimittanut yhdessä tontin 28058/19 vuokralaisten kanssa allekirjoitetun yhteisjärjestelysopimuksen koskien autopaikkoja, jätekeräystä, talotekniikkaa sekä raja-aitoja ja pengerrystä. Sopimus tullaan liittämään tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin. Yhteisjärjestelysopimusta on päivitetty rakennuslupaprosessin yhteydessä, joten sopimus liitetään osaksi vuokrasopimuksia myöhemmin erillisellä päätöksellä.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 25.8.2021 (256 §) muun muassa Oulunkylän korttelin 28058 tontin 20 vuosivuokraksi pitäen perusteena vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 60 euroa.

Vuokra-ajan alkamisesta päätetään erikseen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % 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. 2050)	perusvuosivuokra e (ind 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind 2050)
325	60	1 230	780	15 990

$(325 \text{ k-m}^2 \times 4\% \times 60 \text{ e/k-m}^2) \times 20,50$

Kaupungilla on oikeus korottaa maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuintilaa enemmän kuin 325 k-m². Lisäksi kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Rekisteröinti	Kiinteistötoimisto Sky Oy (y-tunnus: 2633891-5) on merkitty kaupparekisteriin 11.8.2014.
Muut ehdot	Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.