

MUISTIO/AH

27.4.2022

Asuinkerrostalotontin (AK, 2 828 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Oulunkylän Dominolle valtion tukemia (lyhyt korkotuki) vuokra-asuntoja varten (Oulunkylä, tontti 28141/4)

Käskynhaltijantie 42, Kivalterinkuja 4

Hakemus Asunto Oy Helsingin Oulunkylän Domino pyytää hakemuksellaan 28.3.2022, että kaupunki vuokraisi sille asuntotontin 28141/4 pitkäaikaisesti 16.5.2022 alkaen.

Myöhemmin on sähköpostitse sovittu, että vuokraus alkaa 1.5.2022.

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:

Rakennusliike Reponen Oy:n varaus kohdistuu tontin 28141/2 koillisnurkkaan alueeseen A, (rakennusoikeus 6 100 + 400 k-m²), jota koskeva mm. seuraavat erityiset varausehdot:

- Varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueelleen n. 50 % rakennusoikeudesta Aran lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja sekä n. 50 % hintakontrolloituja omistusasuntoja siten, että molemmat hallintamuodot ovat erotettavissa omiin rakennuksiinsa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan hintakontrollidussa tuotannossa Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja.
- Varauksensaajan tulee suunnitella ja toteuttaa tontille 28141/2 maanalaista pysäköintilaitosta varten varatulle alueelle tarvittavissa määrin tonttien 28141/2 ja 28135/1 kaikkien varauksensaajien yhteiset pysäköintipaikat.
- Hanke tulee toteuttaa Kehittyvä kerrostalo –ohjelmassa puollon saaneen konseptin mukaisesti ja yhteistyössä konseptisuunnittelusta vastanneen Arkkitehtitoimisto Karin Krokfors Oy:n kanssa.

Lyhytaikainen vuokraaminen

Tontti 28141/4 on vuokrattu lyhytaikaisesti asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 9.6.2021 (93 §) ajalle 1.6.2021-31.5.2022.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 8.11.2017 hyväksymän ja 13.12.2018 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan tontti 28141/4 kuuluu asuinkerrostalorakennusten korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on noin 2 189 m² ja sen osoite on Kivalterinkuja 4. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 700 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.7.2021.

Rakennuslupa ja suunnitelmat

Tontille 28141/4 on myönnetty 21.12.2021 (14 §) rakennuslupa (lupatunnus: 28-3261-21-A). Tontille rakennetaan kuusikerroksinen kahden porrashuoneen asuinkerrostalo, joka kuuluu Helsingin kaupungin Kehittyvä Kerrostalo -ohjelmaan. "Elävä talo" -konseptin mukaisesti asuntojen koot ja niiden tilaratkaisut ovat helposti muunneltavissa koko rakennuksen elinkaaren ajan aina kulloisiakin tarpeita peilaten ilman, että asuntojakauma ja tilaratkaisut missään vaiheessa sidotaan lopullisesti kiinni tiettyihin asuntokokoihin ja käyttötapoihin. Tämä on saavutettu uudella patentoidulla rakennusjärjestelmällä ja muutokset helposti mahdollistavilla suunnitteluratkaisuilla.

Rakennuksessa on 47 vuokra-asuntoa, mutta asuntojakauma ja sisätilat ovat myöhemmin muunneltavissa tätä useammaksi asunnoksi. Hanketta ei koske perheasuntovaatimus.

Lisäksi tontille toteutetaan maanalainen pysäköintilaitos, joka on yhteinen useammalle korttelin tontille.

Asuntokerrosalaa toteutetaan 2 828 k-m², joka ylittää tontin rakennusoikeuden 128 k-m² (4,7) %. Maanvuokraa peritään aina käytetyn rakennusoikeuden mukaisesti, vähintään asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden verran.

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 autopaikkannormi 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 tonteille 28141/4 ja 5 rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Lisäksi tontin 28141/4 piha-alueelle toteutetaan viisi autopaikkaa, joista yksi on le-paikka.

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 täyttää varausehtojen mukaisen energiatehokkuusvaatimuksen.

Maaperä

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

Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.

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 Käskeyntien puoleista julkisivua koskee melumääräys 31 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 pitäen perusteena vapaarahoitteen 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. 2115)	perusvuosivuokra e (ind 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind 2115)
2828	45	951,75	5 090,40	107 661,96

$(2\ 828\ \text{k-m}^2 \times 4\ \% \times 45\ \text{e/k-m}^2) \times 21,15$

Kaupungilla on oikeus korottaa maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin- tai liiketilaa enemmän kuin 2 828 k-m². Lisäksi kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.5.2022 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Oulunkylän Domino (y-tunnus 3181350-6) on merkitty kaupparekisteriin 18.1.2021.