

Muistio/AH**Asuinkerrostalotontin (AK, 3 150 + 500 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Helsingin Asuntotuotannolle rakennusluvan hakemista varten (Oulunkylä, tontti 28132/3)**

Maapadontie 2

Hakemus Helsingin Asuntotuotanto on pyytänyt hakemuksellaan 25.10.2022, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti tontin 28132/3 rakennusluvan hakemista varten 16.11.2022 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 8.2.2021 (114 §) varata tontin 28132/3 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2022 saakka.

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 25.5.2021 (85 §) tarkistaa tontin 28132/3 varausehtoja siten, että tontin rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan hintakontrolloidusta omistusasuntotuotannosta valtion tukemaan (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantoon. Varauksensaaja ei ole tällöin velvollinen noudattamaan alkuperäisen varauspäätöksen mukaisia Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja. Muutoin entisin ehdoin.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 8.11.2017 hyväksymän ja 13.12.2018 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan tontti 28132/3 kuuluu asuinkerrostalorakennusten korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on noin 1 965 m² ja sen osoite on Maapadontie 2. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 150 + 500 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 6.10.2021.

Suunnitelmat Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12445 mahdollistaa tontille 28132/3 viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen. Tontin pääkäyttötarkoituksen

mukainen asuinrakennusoikeus on 3 150 k-m². Lisäksi tontille tulee toteuttaa 500 k-m² liikerakennusoikeutta päivittäistavarakaupan tarpeita varten.

- Maaperä** 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** Vuokralainen on velvollinen sijoittamaan pysäköinnin LPA-tontille 28132/2 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Tontin 28132/3 asuinrakennusta palvelemaan perustetaan 16 nimeämätöntä autopaikkaa, minkä lisäksi tontille tulee viisi liiketilaa palvelevaa autopaikkaa sekä kolme vieraspaikkaa.
- Asemakaavan osoittama pysäköintinormi on 1 ap/130 k-m². Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20 %. 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 etelän- ja idän puolen julkisivuja koskevat melumääräykset 31 dB. Julkisivuille sijoittuvat asuntojen parvekkeet tulee lasittaa liikennemelun torjumiseksi.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien vuokranmäärityksessä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset periaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet.

Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARAn hyväksymään enimmäishintaan.

Tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n edellyttämä alennus. Alennus on määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteuttavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittelyssä noudatetaan lain (laki (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta. Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä alennus koskee ns. pitkällä korkotuella (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) toteutettavia hankkeita. Alennus voidaan myöntää myös muille valtion tukemille hankkeille, mikäli siihen on lainsäädäntöön tai viranomaisohjeisiin perustuva syy.

Tontin arvoitu markkinahinta on viereisten tonttien arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 1 000 e/k-m². ARA on hyväksynyt läheisen asuntotontin 28134/1 rakennusoikeuden yksikköhinnaksi 567 e/k-m².

Tontti vuokrataan lyhytaikaisesti edellä mainitulla hinnalla.

Tontin vuosivuokra on ARAn hyväksymä enimmäishinta kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden.

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

Asuntotontin asuintilan vuokrasta peritään 4 % ja liiketilan vuokrasta 5 % tuotto.

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

Tontin maanvuokra on siten koko vuokra-ajalta 16 073,67 euroa.

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten



esim. maarakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Tällöin tontin vuokra on 8 036,83 euroa/kk.

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakiooluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.