

Muistio/AH**Asuinrakennustontin (A, 3 000 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Helsingin Asuntotuotannolle rakennusluvan hakemista varten (Oulunkylä, Maunula, tontti 28210/9)**

Maunulantie 20

HEL 2024-011985

Hakemus Helsingin Asuntotuotanto on pyytänyt hakemuksellaan 12.9.2024, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti tontin 28210/9 rakennusluvan hakemista varten 16.9.2024 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 8.2.2021 (114 §) varata tontin 28209/4 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) senioreille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2022 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

Varausta on jatkettu tonttipäällikön päätöksillä 23.1.2023 (4 §) ja 5.3.2024 (7 §) entisin ehdoin.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 7.6.2017 hyväksymän ja 6.11.2019 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12420 mukaan tontti 28210/9 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A).

Tontin pinta-ala on noin 4 595 m² ja sen osoite on Maunulantie 20. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 000. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.11.2021.

Suunnitelmat Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12420 mahdollistaa tontille 28210/9 kahden neljäkerroksisen asuinrakennuksen rakentamisen. Rakennusmassan länsiosa tulee osoittaa nelikerroksisena. Rakennukseen on ensisijaisesti toteutettava senioreille suunnattuja vuokra-asuntoja.

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 autopaikat tontille. Autopaikoista vähintään puolet tulee sijoittaa autokatoksiin. Tontille ajo tapahtuu sekä tontin länsipuolelta katualueen kautta että tontin itäpuolelta tontin 28209/4 kautta. Vuokralainen on velvollinen laatimaan mm. ajoyhteyttä koskevan rasitesopimuksen naapuritontin 28209/4 kanssa.

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 %. Tuetun vuokra-asuntotuotannon osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu autopaikkojen kokonaismäärä voi olla enintään 40 % laskentaohjeen määrittämästä, mitään vähennyksiä sisältämättömästä kokonaispaikkamäärästä.

Energiatehokkuus

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

Maanalaiset johdot

Vuokralainen on tietoinen, että tontin itärajalta on osoitettu aluevaraus maanalaisia johtoja varten.

Vuokralainen on tietoinen, että Pirjontielle kulkee maakaasuputki, joka on otettava huomioon kaikessa toiminnassa. Laajamittainen louhinta on luvanvaraista.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista.

Liikennemelu

Vuokralainen on tietoinen, että tontin pohjoisen puolen julkisivuja koskevat melumääräykset 28-33 dB. Jos raideliikenteen puoleiselle julkisivulle sijoittuu makuuhuoneita, tulee ulkovaipan kokonaisäänieristävyyden makuuhuonetilojen osalta olla 5 dB suurempi kuin mitä asemakaavassa on osoitettu. Kaikkien huoneistojen on avauduttava julkisivun puolelle, jossa ei ole asemakaavassa osoitettu äänieristysvaatimuksia.

Tonteilla 28209/4 ja 28210/9 Pirjontien puoleisella tontin osalla asuinrakennukset on liitettävä toisiinsa vähintään 2m korkealla melua estävällä aidalla tai talousrakennuksin.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on osaltaan velvollinen sopimaan vuokra-alueen ja sitä ympäröivien kiinteistöjen (ml. kadut ja muut yleiset alueet) tai niille sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

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 päätti hyväksyä Helsingin kaupungin alueella sijaitseville ARAn tukemille tonteille uudet vyöhykekohtaiset enimmäishinnat 1.1.2024 alkaen, joiden mukaan Oulunkylän Maunulan alueen tonttien vuosivuokra saa perustua asuntojen osalta enimmäishintaan 550 euroa/k-m². Tonttipäällikön päätöksellä 14.6.2024 kuitenkin tonttihintaa kohtuullistetaan siten, että se on 450 e/k-m² ARA:n enimmäishinnan sijasta. Perusteluna kohtuullistamiselle on hankkeen tiukat rahoitus- ja aikatauluraamit.

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 9 000 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 4 500 euroa/kk.

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioolonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.