

MUISTIO/AH

2.6.2022

Asuinkerrostalotontin (AK, 3 400 + 400 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Onnimannille vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja varten (Oulunkylä, tontti 28141/5)

Kivalterinkuja 8

Hakemus

Asunto Oy Helsingin Onnimanni pyytää hakemuksellaan 4.4.2022, että kaupunki vuokraisi sille asuntotontin 28141/ pitkäaikaisesti 16.5.2022 alkaen.

Myöhemmin on sähköpostitse sovittu, että vuokraus alkaa 1.6.2022.

Varauspäätös

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 28141/5 on vuokrattu lyhytaikaisesti asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 9.6.2021 (94 §) 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 28141/5 kuuluu asuinkerrostalorakennusten korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on noin 1 491 m² ja sen osoite on Kivalterinkuja 8. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 400 + 400 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.7.2021.

Suunnitelmien ja hankinta-arvon hyväksyminen, rakennuttajan sitoumus sekä rakennuslupa

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalveluiden päällikkö on päätöksellään 19.1.2022 (4 §) hyväksynyt tontilla 28141/5 sijaitsevan Asunto Oy Helsingin Onnimannin (Puolihitas) suunnitelmat. Päätös perustuu Hitas-työryhmän puoltavaan lausuntoon 3.3.2021.

Asuntopalvelut-yksikön päällikkö päätti 1.6.2022 (57 §) hyväksyä Asunto Oy Helsingin Onnimannin (Puolihitas) hankinta-arvon korotuksen. Uusi velaton hankinta-arvo on 15 624 762 euroa (alv 24 %) eli 5 256 euroa/asm². Yksikön päällikkö hyväksyi hankkeen alkupe räisen hankinta-arvon suunnitelmien hyväksymistä koskevan päätöksen yhteydessä 19.1.2022 (4 §) (alkuperäinen hankinta-arvo oli 14 998 538 euroa (alv 24 %)).

Tontin varauspäätöksen mukaan varauksensaaja on velvollinen toimittamaan asuntojen arvontaa, enimmäismyyntihintaa ja suunnitelmien noudattamista sekä myyntihinnan valvontaa koskevan sitoumuksen viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokrausta. Arkta Reponen Oy:n 9.5.2022 allekirjoittama sitoumus on toimitettu.

Tontille 28141/5 on myönnetty 21.12.2021 (13 §) rakennuslupa (lupatunnus: 28-3260-21-A). Tontille rakennetaan viisi-kuusikerroksinen kahden porrashuoneen asuinkerrostalo, jossa on yhteensä 50 omistusasuntoa. Maantasokerroksessa on lisäksi liiketila, irtaimistovarastoja sekä teknisiä tiloja.

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

Asuntokerrosalaa toteutetaan 3 400 k-m² ja liiketilaa 392 k-m², joka alittaa liiketilojen vähimmäismäärän 8 k-m². 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.

Hintakontrolloituun tuotantoon liittyvät ehdot

Pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen sisällytetään vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön velvollisuus osaltaan huolehtia siitä, että asuntopalvelut-yksikön päällikön 1.6.2022 (57 §) hyväksymää enimmäishintaa asuntojen ensimyyntissä noudatetaan. Edellä mainittu päätös ei ole tätä vuokrausta valmistellessa vielä tullut lainvoimaiseksi.

Mikäli vuokralainen ei noudata mainittua velvoitetta, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa enintään asuntojen lukumäärä x 200 000 euroa.

Lisäksi vuokraukseen sisällytetään hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettava asuntojen ostajien valintaa arpomalla koskeva ehto.

Perheasuntovaatimus ja asuntojen keskipinta-ala

Hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Perheasuntoja toteutetaan 23 kpl eli 63,7 % asunnoista ja näiden asuntojen keskipinta-ala on 82,6 huoneistoneliometriä. Varausehto siten täyttyy.

Autopaikat	<p>Asemakaavamuutoksen nro 12445 mukainen autopaikkanormi on 1 ap/130 k-m².</p> <p>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.</p> <p>Vuokralainen on velvollinen sijoittamaan hankettaan palvelevat velvoiteautopaikkansa tonteille 28141/4 ja 5 rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Lisäksi tontin 28141/4 piha-alueelle toteutetaan viisi autopaikkaa, jotka toimivat tonttien 28141/4 ja 5 yhteiskäytössä liiketilojen pysäköintipaikkoina sekä vieraspysäköintipaikkoina.</p>
Energiatehokkuus	<p>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.</p> <p>Toimitetun energiatodistuksen mukaan tontille toteutettava asuin-kerrostalo täyttää varausehtojen mukaisen energiatehokkuusvaatimuksen.</p>
Maaperä	<p>Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.</p> <p>Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.</p>

- Lämpötunneli**
- Vuokralainen on tietoinen, että pieneltä osin tontin luoteisreunan 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.
- Liikennemelu**
- Vuokralainen on tietoinen, että tontin Käskeyntijantien 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 maanvuokrasopimukseen sopimusehtona noudatettavaksi.
- Vuokrausperusteet**
- Kaupunginvaltuusto vahvisti 8.12.2021 (393 §) muun muassa Oulunkylän korttelin 28141 asuinkerrostalotonttien vuosivuokraksi pitäen perusteena vapaarahoitteisen 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)
3400	45	951,75	6 120,00	129 438,00
400	45	951,75	720,00	15 228,00

$(3\ 400\ \text{k-m}^2 \times 4\ \% \times 45\ \text{e/k-m}^2) \times 21,15$

$(400\ \text{k-m}^2 \times 4\ \% \times 45\ \text{e/k-m}^2) \times 21,15$

Kaupungilla on oikeus korottaa maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin- tai liiketilaa enemmän kuin 3 400 + 400 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 1.6.2022 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Onnimanni (y-tunnus 3181328-2) on merkitty kaupparekisteriin 8.1.2021.