

Muistio/AH**Asuinkerrostalotontin (AK, 1 700 k-m² + 2 800 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten (Haaga, Etelä-Haaga, tontti 29088/3)**

Steniuksentie 14

Hakemus SSA Rakennus Oy on pyytänyt hakemuksellaan 18.11.2024, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti perustettavien yhtiöiden lukuun tontin 29088/3 rakennusluvan hakemista varten 16.12.2024 alkaen .

Varauspäätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 21.11.2023 (608 §) varata Kehittyvä kerrostalo -haun perusteella valita tontin 29088/3 varauksensaajaksi SSA Rakennus Oy:n (Y-tunnus 2551984-5) Kehittyvä kerrostalo -asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2025 saakka seuraavasti:

- varausalue on tontti (AK) 29088/3 (Haaga, Etelä-Haaga, pinta-ala noin 4 670 m², rakennusoikeus 1 700 + 2 800 k-m²)
- Kaupunki myy myöhemmin tontilla 29088/3 sijaitsevan suojellun rakennuksen varauksensaajalle/tontin tulevalle vuokralaiselle vähintään 300 000 euron kauppahinnasta liitteen 4 mukaisten erityisten varausehtojen ja liitteen 9 rakennuksen kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 4 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 6 mukaisia tonttien yleisiä varausehtoja, liitteen 7 mukaisia Kehittyvä kerrostalo -tontinvarausten lisäehtoja ja liitteen 8 mukaista ohjetta "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 10.10.2018 hyväksymän ja 16.1.2021 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12463 mukaan tontti 29088/3 kuuluu asuinkerrostalorakennusten korttelialueeseen (AK).

Asemakaavan muutos nro 12463 mahdollistaa tyhjilleen jääneen koulurakennuksen ottamisen asuinkäyttöön sekä kolmen täydentävän

asuinrakennuksen sijoittamisen tontille. Uudisrakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus on 2 800 k-m². Koulurakennuksen rakennusoikeus on 1 700 k-m².

Tontin pinta-ala on noin 4 670 m² ja sen osoite on Steniuksentie 14. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 7.3.1963.

Suunnitelmat ja Kehittyvä kerrostalo -konsepti

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12463 mahdollistaa tontilla 29088/3 sijaitsevan vanhan koulurakennuksen muuttamisen asuinkäyttöön sekä kolmen uuden asuinkerrostalon rakentamisen.

Tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja, jotka tulee suunnitella Kehittyvä kerrostalo -hakemuksen ”Yksilöllistä ja joustavaa asumista -konseptin mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan hakemuksessa ja sen liitteissä mainittuja kehittämisteemoja osallistava asutosuunnittelu ja muuntojoustava rakennejärjestelmä.

Vuokralainen on tietoinen, että kaupunki/rakennusvalvonta toimii yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa sekä pyytää lausunnon kaupunginmuseolta suojellun rakennuksen kunnostamiseen liittyen rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Hakemuksen mukaan tontille toteutetaan yhteensä 45 asuntoa, joista perheasuntoja on 75 % (keskipinta-ala 95,5 h-m²).

Hakemuksen mukaan jokaista rakennusta hallinnoimaan perustetaan oma asunto-osakeyhtiö, ja yhtiöiden välille tehdään hallinnanjakosopimus. Tontti vuokrataan määräosin yhtiöille ja yhtiöt vastaavat sopimusvelvoitteistaan yhteisvastuullisesti kaupunkiin nähden. Lisäksi perustetaan kiinteistöosakeyhtiö, jonka tehtävänä on hallinnoida yhteisiä piha-alueita sekä pysäköintilaitosta.

Perheasuntovaatimus

Suojellun rakennuksen osalta noudatetaan yleisten varausehtojen mukaista perheasuntovaatimusta eli asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % on toteutettava perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), joiden keskipinta-ala on vähintään 70 h-m².

Uudisrakennusten osalta toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50% tulee toteuttaa perheasuntoina, joiden keskipinta-ala on vähintään 70 h-m².

Muiden kuin perheasuntojen asuntotyyppijakauman tulee olla monipuolinen. Jokaisessa rakennuksessa tulee olla monipuolisesti erityyppisiä ja kokoisia asuntoja.

Yksioistä 75 % tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m².

Rakennuksen ostaminen ja kauppahinnan maksaminen

Kaupunki myy tontilla 29088/3 sijaitsevan suojellun rakennuksen vuokralaiselle vähintään 300 000 euron kauppahinnasta.

Rakennuksen kauppahinta on suoritettava sekä kauppakirja ja maanvuokrasopimus on allekirjoitettava samanaikaisesti, viimeistään 31.12.2026 mennessä, ellei maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa toisin sovita.

Vuokralainen on tietoinen, että rakennuksen kauppahintaa korotetaan valtiovarainministeriön vuosittain joulukuussa vahvistamalla peruskorolla lisättynä 0,5 %-yksiköllä, vähintään kuitenkin 2 %:n vuotuisella korolla 1.1.2027 alkaen, mikäli kauppakirjaa ja pitkäaikaisesta maanvuokrasopimuksesta ei ole allekirjoitettu 31.12.2026 mennessä ja mikäli kaupunki hyväksyy määräajan pidentämisen.

Vuokralainen on tietoinen, että rakennuksen ostaminen ja pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen solmiminen edellyttää lainvoimaista rakennuslupaa.

Edelleen vuokralainen on tietoinen, että rakennus myydään siinä kunnossa ja niillä varusteilla kuin se kaupantekohetkellä on.

Maaperä

Tontilla sijaitsee vanha koulurakennus, jossa on rakennuspiirustusten mukaan ollut öljysäiliö. Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.

Suojellun koulurakennuksen eteläpuolella oleva kallio tulee asemakaavan määräysten mukaan säilyttää.

Vuokra-alueella sijaitsee pihan rakenteita sekä vanhoja johtoja ja putkia.

Autopaikat

Asemakaavan osoittama pysäköintinormi on 1 ap/130 k-m².

Vähintään 80 % tontin autopaikoista tulee sijoittaa pihakannen alle. Ajoyhteys pysäköintitiloihin tulee järjestää Kylätieltä. 60 % vieraspaikoista voi sijaita katualueella.

Energiatehokkuus

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

Maanvuokra

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 ARA:n hyväksymään enimmäishintaan.

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

Tontin arvioitu markkinahinta on varausvaiheessa arvioitu tontille haetun arviolausunnon perusteella asuintilan osalta noin 1 100 e/k-m².

Rakennusoikeuden hinta saattaa tontin pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä muuttua. Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan tai palauttamaan vuokralaiselle lyhytaikaisen vuokrauksen perusteella perittyä vuokraa, vaikka rakennusoikeuden yksikköhinta pitkäaikaisessa vuokrauksessa olisi alempi kuin lyhytaikaisessa vuokrauksessa.

Kaupungin vahvistamien ohjeiden mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta peritään kahden kuukauden maanvuokraa vastaava maksu.

Näin ollen tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 33 000,00 € euroa.

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esimerkiksi maanrakennustöiden aloittamiseen), peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Tällöin tontin vuokra on 16 500,00 euroa/kk.

Vuokrahinnan alentaminen maanvuokran ennakkomaksulla

Vuokralaisen on halutessaan mahdollista saada tontin maanvuokraa alennettua maksamalla kertaluonteinen maksusuoritus eli nk. maanvuokran ennakkomaksu ennen tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. Ennakkomaksu merkitään tontin maanvuokrasopimukseen etukäteen maksettuna maanvuokratulona. Tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ennakkomaksun maksaminen ei enää ole mahdollista. Ennakkomaksu voi olla enintään 1/3 tontin arvosta.

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.