

Muistio/AH**Asuinkerrostalotontin (AK, 1 700 k-m² + 100 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten (Oulunkylä, Patola, tontti 28140/15)**

Teininrinne 7

Hakemus Asunto Oy Helsingin Oulunkylän Urho on pyytänyt hakemuksellaan 13.5.2024, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti tontin 28140/15 rakennusluvan hakemista varten 1.6.2024 alkaen .

Varauspäätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 11.1.2022 (13 §) varata Erat Arkkitehdeille (y-tunnus: 0934125-8) suunnitellun tontin 28140/11 ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamista varten 31.12.2023 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueelle asuntoja varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteisön jäsenille
- Tontti varataan vapaarahoitteiseen sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon
- Tontti tullaan luovuttamaan vuokraamalla
- Varauksensaajan on noudatettava tonttien tai tonttiryhmien toteuttamisessa ryhmärakennuttamisen periaatteita

Tonttipäällikkö päätti 15.6.2023 (32 §) muuttaa varauksen Erat Arkkitehtien lisäksi yhteisesti Toi & We Oy:n (Y-tunnus 3359969-7) nimiin seuraavin ehdoin:

- Tontti tullaan lohkomään kahteen osaan siten, että kaakkoisemman osan (suunniteltu tontti 28140/14) varaus säilyy Erat Arkkitehdeillä aiemman varauspäätöksen mukaisesti konsulttivetoisena ryhmärakennuttamishankkeena. Toinen luoteisempi osa tontista (suunniteltu tontti 28140/15) varataan asumisoikeustuotantoon Toi & We Oy:lle
- Tontin lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten tulee hakea sekä laittaa rakennuslupa viivytyksettä vireille viimeistään 1.1.2024

- Ryhmärakennuttamiseen ja asumisoikeuteen varattujen tonttien 28140/14 ja 15 pitkäaikaisen maanvuokrauksen edellytyksenä on, että molempien tonttien rakentuminen varmistuu ennen kuin pitkäaikaista maanvuokrausta voidaan allekirjoittaa kummankaan tontin osalta

Tonttipäällikkö päätti 13.2.2024 (6 §) jatkaa Arkkitehtitoimisto Eratille ja Toi & We Oy:lle varatun tontin 28140/11 (nyk.tontit 28140/14 ja 15) varausta 31.12.2024 saakka seuraavin tarkennuksin:

Tontti 28140/15

- Hallinta- ja rahoitusmuoto muutetaan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon
- Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².
- Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalain mukaisesti kuluttajille.

Tontit 28140/14 ja 15

- Varauksensaajat ovat velvollisia sijoittamaan tontteja palvelevat velvoiteautopaikkansa LPA-tontille 28140/10 toteutettavaan pysäköintilaitokseen (tontti 28140/14 yhteensä 12 autopaikkaa ja tontti 28140/15 yhteensä 13 autopaikkaa).
- Varauksensaajat ovat velvollisia sopimaan autopaikkojaan LPA-tontille 28140/10 sijoittavien muiden asuntotonttien toteuttajien kanssa pysäköintilaitoksen toteuttamista ja käyttöä koskevista rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista.
- Suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovitaan pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa, elleivät osapuolet sovi muuta perustetta. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti.
- Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaa Helsingin kaupungin asuntotuotanto.
- Kustannukset tullaan perimään erillisen maksutaulukon mukaisesti, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi.
- Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.
- Kaupunki ei vastaa mistään pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista kustannuksista.

- Mikäli maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa ei erikseen toisin sovita, tulee lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten hakea 30.9.2024 mennessä ja rakennusluvan hakeminen tulee saattaa vireille 31.12.2024 mennessä. Mikäli näin ei toimita, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulla on oikeus päättää varaus seuraamuksitta.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 8.11.2017 hyväksymän ja 13.12.2018 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan tontti 28140/15 kuuluu asuinkerrostalorakennusten korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on noin 1 430 m² ja sen osoite on Teininrinne 7. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 700 + 100 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 8.6.2023.

Suunnitelmat

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12445 mahdollistaa tontille 28140/15 viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen. Rakennus on läheisen kirkon tapaan muurattava paikalla punatiilestä.

Tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja, joiden asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % on toteutettava perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Lisäksi tontille 28140/15 tulee toteuttaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12445 osoittama liikerakennusoikeus. Hakemuksen mukaan asuntoja toteutetaan yhteensä 26 kpl sekä liiketila.

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

Tontin autopaikat sijoitetaan LPA-tontille 28140/10 toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

Asemakaavan osoittama pysäköintinormi 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 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 Norrtäljentien puoleista julkisivua koskee melumääräys 33 dB. Julkisivulle sijoittuva asunnon parveke tulee lasittaa liikennemelun torjumiseksi.

Ajoyhteys

Vuokralainen on tietoinen, että tontilla kulkee asemakaavan muutoksen nro 12445 mukainen ajoyhteys tontille 28134/1. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan huolto- ja pelastusliikenteen kulkemisen kyseistä ajoyhteyttä pitkin.

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 viereisten tonttien arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 1 000 e/k-m². Liiketilän arvioitu markkinahinta on lähialueen asuntotonttia koskevan arviokirjan sekä yritystonttien hintavyöhykekartan perusteella 300 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 11 583,33 € euroa (asunto 11 333,33 euroa + liike 250 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 asumisen osalta 5 666,67 euroa/kk ja liiketilän osalta 125,00m euroa/kk, yhteensä 5791,67 euroa/kk.

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.