

Muistio/AH**Asuinrakennustontin (A, 2 800 + 100 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten As Oy Helsingin Oulunkylän Kulmalle (Oulunkylä, Patola, tontti 28300/13)**

Kisällintie 11

Hakemus As Oy Helsingin Oulunkylän Kulma (Y-tunnus: 3486186-1) on pyytänyt hakemuksellaan 30.10.2024, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti tontin 28300/13 rakennusluvan hakemista varten 1.12.2024 alkaen .

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.1.2022 (14 §) varata Weston Group Oy:lle (Y-tunnus: 2692304-9) määräalan tontista 28300/12 hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 6 mukainen määrääla kaavatontista 28300/12 (n. 3 566 m²), jonka asuinrakennusoikeus on 2 800 k-m² ja liikerakennusoikeus 100 k-m².
- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan hankkeensa hakemuksessa esitetyn mukaisesti puurakentamisena, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueella sijaitsee käytöstä poistettu kaasujohto.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 4 olevia Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 8.11.2017 hyväksymän ja 13.12.2018 lainvoimaiseksi tulleen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan tontti kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A).

Tontin 28300/13 pinta-ala on noin 3 566 m² ja sen osoite on Kisällintie 11. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 800 + 100 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 16.6.2022.

Suunnitelmat ja perheasuntovaatimus

Suunnitteilla on kolme/nelikerroksinen asuinkerrostalo, johon tulee yhteensä 39 hintakontrolloitua omistusasuntoa. Lisäksi tontille toteutetaan asemakaavan edellyttämä liikerakennusoikeus 100 k-m².

Sääntelemättömässä ja hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Suunnitelmien mukaisesta asuinhuoneistoalasta 63 % toteutetaan perheasuntoina, joiden keskipinta-ala on 70 h-m².

Toisin kuin varausehdoissa on mainittu, rakennus toteutetaan betonirunkoisena ja puuverhoiltuna.

Hintakontrolloituun asuntotuotantoon liittyvät erityisehdot

Varauspäätöksen edellyttämällä tavalla tontille 28300/13 tulee toteuttaa vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja.

Hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa vuokralainen on velvollinen ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista hyväksyttämään asuntojen ensimyyntin enimmäishinnan asuntopalvelut yksiköllä. Asuntojen jälleenmyyntiä ei säädellä eikä hanketta varten perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisällytetä Hitas-sääntelyä koskevia määräyksiä.

Asuntojen hankinta-arvolle ja sen perusteella määräytyvälle velattomalle enimmäismyyntihinnalle sekä rakennussuunnitelmille tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ja asuntopalveluiden hyväksyntä viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Lopullisen hankinta-arvon ja siihen perustuvan velattoman enimmäismyyntihinnan sekä rakennussuunnitelmat hyväksyy asuntopalvelut-yksikön päällikkö.

Vuokralainen on ennen tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä velvollinen toimittamaan asuntopalvelut -yksikölle asuntojen enimmäismyyntihinnan noudattamista sekä myyntihinnan valvontaa koskevan

asuntopalvelut-yksikön määräämän mallin mukaisen sitoumuksen sekä muut mahdollisesti pyydettävät hankkeen toteuttamista ja asuntojen myyntiä koskevat asiakirjat.

Asuntojen myynnissä tulee noudattaa Hitas-asuntojen myyntiä koskevia ohjeita ja menettelyä lukuun ottamatta omistuksenrajoituksen valvontaa koskevia ehtoja sekä asuntopalvelut-yksikön mahdollisesti antamia tarkentavia ohjeita.

Rakennuttajan tulee toimittaa hintakontrolloitujen asuntojen arvontaa sekä suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskeva sitoumus allekirjoitettuna lyhytaikaisen vuokrauksen yhteydessä. Allekirjoitettu sitoumus on toimitettu lyhytaikaisen vuokraushakemuksen yhteydessä.

Maaperä

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.

Rasitteet

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella sijaitsee käytöstä poistettu kaasujohto.

Vuokralainen on tietoinen, että tontin itärajaa pitkin kulkee viemärijohto, jonka vuokralainen on velvollinen ottamaan huomioon kaikessa vuokra-alueen käytössä ja rakentamisessa.

Tontin etelärajaa koskee melumääräys 31 dB, jolloin tälle julkisivulle sijoitettavat parvekkeet tulee lasittaa.

Autopaikat

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

Jos toteutetaan vähintään 50 autopaikkaa 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 %.

Vuokralainen on velvollinen sijoittamaan asuntotonttia palvelevat velvoiteautopaikat (22 kpl) tontille toteutettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että velvoiteautopaikat pysyvät tontin haltijoiden käytössä.

Energiatehokkuus

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

Vuokrausperiaatteet ja maanvuokra

Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien vuokramäärityksessä 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 900 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 17 050,00 euroa.



Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakiooluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.