

Yleisten rakennusten tontin (YS, 7000 k-m²) uudelleen vuokraaminen kolmeksi kymmeneksi vuodeksi (Kaarela, Malminkartano, tontti 33242/4)

YS-tontti 333242/4, Pakarituvantie 4

Hakemus

Hoivatilat Oyj (Y-tunnus 2241238-0) pyytää hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi sen omistamalle Kiinteistö Oy Helsingin Pakarituvantie 4:lle Malminkartanossa sijaitsevan rakennetun kiinteistön 33242/4 ajankohdasta 1.1.2021 alkaen.

Tausta

Hoivatilat Oyj on 6.4.2020 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostanut tontin 33242/4 vuokraoikeuden ja toimitilarakennuksen Kuntoutussäätiö ry:ltä (Y-tunnus 0117089-6).

Kauppakirjaan on kirjattu, että toimitilarakennus on suunniteltu purettavaksi ostajan toimesta ja kustannuksella, jonka jälkeen ostaja rakennuttaa tontille ns. palvelukorttelin, johon tulee tehostetun palveluasumisen vanhusten hoivakoti, ryhmäkotimuotoisia palveluasuntoja, kehitysvammaisten hoivakoti sekä päiväkot.

Kauppakirja sisältää ehdon ns. ympäristövahingoista (kohta 10). Ehdon mukaan myyjän tiedossa ei ole, että kaupan kohteessa olisi harjoitettu toimintaa tai varastoitu sellaisia jätteitä tai aineita, jotka olisivat saattaneet aiheuttaa maaperän ja/tai pohjaveden saastumista. Siinä tapauksessa, että maaperä ja/tai pohjavesi myöhemmin osoittautuu olevan pilaantunut ja että maaperän ja/tai pohjavesi myöhemmin osoittautuu olevan pilaantunut ja että maaperän ja/tai pohjaveden pilaantuminen ei ole aiheutunut ostajan toimesta, myyjä vastaa maaperän puhdistamisesta ja muista pilaantumisesta aiheutuvista ylimääräisistä, tavanomaiseen maanrakennustyöhön kuulumattomista kustannuksista.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 3.12.2019 (632 §) tontin 33242/4 uusista vuokrausperiaatteista ja samalla se oikeutti maaomaisuus ja tontit -palvelun viranhaltijan jatkamaan tontin vuokrausta entisin ehdoin enintään ajaksi 1.1.2020 – 31.12.2020.

Lyhytaikainen vuokraus

Yritystontit –tiimin päällikkö on päätöksellään 9.12.2019, § 126 vuokrannut tontin 33242/4 lyhytaikaisesti Kiinteistö Oy Helsingin Pakarituvantie 4:lle ajaksi 1.1.2020 - 31.5.2021.

Lyhytaikainen vuokraus päättyy ilman eri ilmoitusta, kun vuokra- aluetta koskeva pitkäaikainen maanvuokraus alkaa.

Asemakaava	Tontti on asemakaavassa nro 8429 (1981) osoitettu sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS), mille saa rakentaa 2- 3 kerroksisia rakennuksia. Hoivatilat on hakenut Kuntoutussäätiön valtuuttamana poikkeamista asemakaavasta 3- ja 4-kerroksisten rakennusten rakentamiselle. Tontin rakennusoikeus on 7 000 k-m ² . Tontti on yleiskaavassa (2016) osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A3).														
Tonttitiedot	Tontin pinta-ala on 4 613 m ² . Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.4.1982.														
Energiatehokkuus	Hanke on toimittanut vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen. Energiatehokkuustodistuksen (päivätty 30.10.2020) mukaan palvelutalo kuuluu energiatehokkuusluokkaan B 2018 sen vertailuluvun E:n ollessa 160 kWh/(m ² -vuosi).														
Rasitteet ja yhteisjärjestelyt	Tiedossa ei ole, että rasitteille tai yhteisjärjestelyille olisi tarvetta.														
Suunnitelmat	<p>Kohde toteutetaan vapaarahoitteisena. Tontin käyttötarkoitus ja kerrosala ei uudisrakentamisen yhteydessä muutu.</p> <p>Pääsuunnittelijana olevan L. Arkkitehdit Oy:n laatiman 6.10.2020 päivätyn Malminkartanon palvelukorttelia koskevan luonnossuunnitelmaan perustuvan selvityksen mukaan tontin käytetty rakennusoikeus tulee olemaan 6 905 k-m² ja sen jakautuu seuraavasti:</p> <table><tr><td>Päivätoimintojen rakennusoikeus</td><td>1 059 k-m²</td></tr><tr><td>Ympärivuorokautisen käytön rakennusoikeus:</td><td></td></tr><tr><td> Vanhusten tehostettu palveluasuminen</td><td>2 452 k-m²</td></tr><tr><td> Kehitysvammaisten päiväkodit</td><td>1 516 k-m²</td></tr><tr><td> <u>Vanhusten ryhmäkodit</u></td><td><u>1 907 k-m²</u></td></tr><tr><td> yhteensä</td><td>5 875 k-m²</td></tr><tr><td>Kaikki yhteensä</td><td>6 934 k-m²</td></tr></table> <p>Autopaikkoja rakennetaan 1 ap/kerrosalan 250 m² kohti eli 7 000 m²/250 m² = 28 ap. Autopaikat tulevat sijaitsemaan omalla tontilla. Autopaikkamäärä on poikkeamispäätöksen (rakennusvalvontapäällikön päätös 25.2.2020, 5 §) 33-0434-20-S mukainen. Asemakaava olisi ilman poikkeamispäätöstä edellyttänyt 35 autopaikan toteuttamista.</p> <p>Päiväkotitoimintojen alaan on laskettu päiväkotitoimisto, liiketila (koirapäiväkotitoimisto) ja koko korttelia palvelevat päivätilat (wellness center, oleskelu- ja ruokailutila, monitoimisto- /kokoustila, sosiaalityöt).</p> <p>Tavanomaisia asuntoja rakennukseen ei tule.</p>	Päivätoimintojen rakennusoikeus	1 059 k-m ²	Ympärivuorokautisen käytön rakennusoikeus:		Vanhusten tehostettu palveluasuminen	2 452 k-m ²	Kehitysvammaisten päiväkodit	1 516 k-m ²	<u>Vanhusten ryhmäkodit</u>	<u>1 907 k-m²</u>	yhteensä	5 875 k-m ²	Kaikki yhteensä	6 934 k-m ²
Päivätoimintojen rakennusoikeus	1 059 k-m ²														
Ympärivuorokautisen käytön rakennusoikeus:															
Vanhusten tehostettu palveluasuminen	2 452 k-m ²														
Kehitysvammaisten päiväkodit	1 516 k-m ²														
<u>Vanhusten ryhmäkodit</u>	<u>1 907 k-m²</u>														
yhteensä	5 875 k-m ²														
Kaikki yhteensä	6 934 k-m ²														

Pääsuunnittelijan ilmoituksen mukaan edellä eriteltyjen tilojen pinta-
alat perustuvat rakennuslupa-aineistoon per 5.11.2020.

Maaperän puhtaus

Estettä maanrakennustöiden aloittamiselle ei ole.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 3.12.2019 (632 §) yleisten rakennusten tontin 33242/4 (YS) vuokrausperiaatteista. Tontin vuosivuokra määritetään elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavien yksikköhintojen perusteella seuraavasti:

- ympärivuorokautinen hoiva-asuminen ja vastaava: 24,1 e/k-m² (nykyarvo noin 475 e/k-m²),
- päiväkotijä ja muut päivittäishoivakäytössä olevat tilat ja vastaava: 15,2 e/k-m² ja
- muutoin vuokrauksessa noudatetaan kaupungin vuokraushetken mukaisia tavanomaisia ehtoja ja viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

Kaupungin vakiintuneiden käytäntöjen mukaan tontin vuokra määräytyy aina vähintään tontin kaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan. Tontin rakennusoikeudesta, joka on 7 000 k-m², jää hankkeen ilmoituksen mukaan käyttämättä 95 k-m². Käyttämätön osa rakennusoikeudesta hinnoitellaan käyttäen edelle kerrottujen eri käyttötarkoitusten yksikköhintoja suhteutettuna niiden osuuteen käytettävästä rakennusoikeudesta. Laskentakaava on seuraava:
(5848/6905 x 24,1 e/k-m² + 1057/6905 x 15,2 e/k-m²) x 95 k-m²

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta ja muiden tonttien 5 %.

Maanvuokra

Edellä mainitun perusteella tontin 33242/4 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

käyttötarkoitus	k-m ²	€/k-m ²	€/k-m ² (ind.2020/10= 1979)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra (ind.1979)
ympärivuorokautisessa käytössä	5 875	24,10	476,94	5 663,50	112 080,66
päiväkäytössä	1 059	15,20	300,81	643,87	12 742,19
käyttämätön rakennusoikeus	66	22,74	450,02	60,03	1 187,99
yhteensä	7 000			6 367,40	126 010,85

(periaate: 7000 x 4 % x yksikköhinta / k-m² x 19,79)

Vuokra-aika	Tontin vuokraus esitetään alkavaksi 1.1.2021 ja vuokraus olisi voimassa 30 vuotta. Kun tontin rakennusoikeus on suurempi kuin 3 000 k-m ² , on yli 30 vuotta pitkän vuokra-ajan edellytyksenä, että kaupunginhallitus on tehnyt tonttia koskevan, lainvoiman saaneen varauspäätöksen ja, että kaupunginvaltuuston on vahvistanut tontille vuokrausperiaatteet. Tontin 33242/4 osalta edellä kerrotut vaatimukset eivät täyty, joten sen vuokra-aika ei voi olla pitempi kuin 30 vuotta.
Rekisteröinti	Kiinteistö Oy Helsingin Pakarituvantie 4 (Y-tunnus 3131782-8) on merkitty kaupparekisteriin 23.9.2020.
Muut ehdot	Edellä kerrotut ja muut pitkäaikaisen vuokrauksen ehdot ovat vakioolunteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.