

MUISTIO/MIK

6.2.2022

Asuinrakennustontin (A, 4 000 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Jakomäenpolku 8:lle vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten (Suurmetsä, tontti 41216/6)

Jakomäenpolku 8

Hakemus

Asunto Oy Helsingin Jakomäenpolku 8 pyytää hakemuksellaan 10.11.2021, että kaupunki vuokraisi sille asuntotontin 41216/6 pitkäaikaisesti 1.2.2022 alkaen. Myöhemmin on sovittu, että vuokraus alkaa 1.3.2022.

Varauspäätös

Kiinteistölautakunta päätti 28.1.2016 (27 §) oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen valmistelemaan Jakomäen keskiosan kehittämishankkeen toteutusta projektiallianssina.

Kaupunginhallitus päätti 2.5.2016 (427 §) varata alueen kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2018 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- varausalueelle toteutettavien asuntojen asuntokanta tulee olla monipuolinen alueen markkinatilanne huomioiden
- varauksensaajan valitsee kiinteistölautakunta erillisellä päätöksellä samassa yhteydessä, kun Jakomäen keskiosan kehittämishanketta koskeva hankintapäätös tehdään
- varauksensaaja on velvollinen noudattamaan yleisiä varausehtoja.

Kiinteistölautakunta päätti 16.6.2016 (282 §) varata alueet yhteisesti NCC Oy:lle ja Optiplan Oy:lle 31.12.2018 saakka ehdolla, että varaus tulee voimaan vasta, kun Jakomäen keskiosan kehittämistä koskeva hankintasopimus on allekirjoitettu.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 26.9.2017 (121 §) muuttaa varattuja alueita siten, että varausalue laajenee alkuperäisen varausalueen lisäksi liitteestä ilmenevälle alueelle.

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 6.3.2018 (64 §) hyväksyä NCC Suomi Oy:n ja Optiplan Oy:n yhteistyökumppaneiksi Bonava Suomi Oy:n (y-tunnus 2726714-3) ja Avain Yhtiöt Oy:n (y-tunnus 2308788-2). Yhteistyökumppaneiden tulee noudattaa edellä mainittujen varauspäätösten / niitä tarkentavien päätösten ehtoja.

Tonttipäällikkö päätti 6.2.2019 (8 §) jatkaa tontin 41216/6 varauksena 31.12.2019 saakka entisin ehdoin.

Tonttipäällikkö päätti 3.2.2021 (5 §) jatkaa tontin 41216/6 varasta 31.12.2021 saakka seuraavasti:

- Tontin 41216/6 varauksensaaja on Avain Yhtiöt Oy (Y-tunnus 2308788-2, uusi varaustunnus A1141-842)
- Kohde tulee toteuttaa sääntelemättömänä vapaarahoitteisena ja/tai valtion tukemana lyhyen korkotuen (10 vuotta) ja/tai takauslainalla toteutettuna vuokra-asuntotuotantona.

Lyhytaikainen vuokraaminen

Tontit-yksikön päällikkö päätti 3.6.2021 (90 §) vuokrata tontin 41216/6 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.6.2021 – 31.5.2022.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 29.8.2018 hyväksymän ja 24.10.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12495 (kaavan työnimi ”Jakomäen sydän”) mukaan tontti 41216/6 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin rakennusoikeus on 4 000 k-m².

Ensimmäiseen kerrokseen saa rakentaa liike-, toimisto- tai työtiloja. Tontille on osoitettu (a) auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa autosuojia kerrosalan estämättä. Alueelle saa rakentaa varastotiloja sekä jätehuollon ja teknisen huollon tiloja.

Tontin pinta-ala on 5 338 m² ja osoite on Jakomäenpolku / Some-rikkopolku. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 24.3.2021.

Kaavaselostus

Kaavaselostuksen mukaan asuintontit 41189/2, 41197/2, 41216/6, 41218/3 sekä LPA-tontti 41189/1 vaativat neuvottelua Gasum Oy:n kanssa kaasuputken etäisyyden (alle 200 m) takia. Alustavien arvioiden mukaan nämä tontit voivat rakentua, kun kaasuputki on uusittu ja tarkat katukorot selvillä tai katu rakennettu.

Kaasuputki on uusittu, mutta tontti on kuitenkin edelleen osittain alle 100 m:n päässä kaasuputken runkolinjasta ja ohjeena on: ”laajamittainen louhinta on luvanvaraista etäisyyden ollessa alle 100 m”.

Vuokralaisen tulee noudattaa kaasuputken omistajan toimintaohjetta tontin rakentamisen ja sitä valmistelevien toimenpiteiden yhteydessä. Lisätiedot: <https://gasgrid.fi/kaasuverkosto/toiminta-kaasuputken-laheisyydessa/>

Rakennuslupa ja suunnitelmat

Tontille 41216/6 on myönnetty 30.12.2021 (740 §) rakennuslupa (lupa-tunnus: 41-3205-21-A). Tontille 41216/6 rakennetaan kolme asuinkerrostaloa ja yksi ulkovälinevarasto.

Tontille 41216/6 rakennettavat asuinkerrostalot ovat kolme, neljä ja viisi kerroksiset ja niihin tulee yhteensä 72 vuokra-asuntoa ja yhteistilat, yhteensä 4000 k-m².

Autopaikat

Asemakaavamuutoksen nro 12495 mukainen autopaikkanormi on 1 ap/100 k-m².

Autopaikat (40 kpl) tulee sijoittaa tontille 41216/6.

Energiatehokkuus

Varausehtojen mukaan kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Toimitetun energiatodistuksen mukaan tontille toteutettavat asuinkerrostalot täyttävät varausehtojen mukaisen energiatehokkuusvaatimuksen.

Maaperä

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

Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.

Rasitteenluonteiset asiat

Vuokralainen on toimittanut korttelin 41216 tonttien 5 ja 6 välisen rasitesopimusluonnoksen, joka tullaan liittämään osaksi vuokrasopimusta. Sopimus koskee pelastusajoneuvon sijoituspaikkaa.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuuston on 24.11.2021 357 § hyväksynyt tontin 41216/6 vuokrausperiaatteet. Vuokranantaja ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista vuokralaiselle tai kolmannelle, mikäli kaupunginvaltuuston päätös vuokrausperusteiden

määräämiseksi oikaisuvaatimuksen tai kunnallisvalituksen vuoksi muuttuu tai kumoutuu.

Vuokrausperiaate-esityksessä esitetään asuntontin 41216/6 vuokraamista pitäen vuosivuokran perusteena sääntelemättömänä asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 25 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntontin 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. 2050)	perusvuosivuokra e (ind 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind 2050)
4 000	25	512,50	4 000,00	82 000,00

$(4000 \text{ k-m}^2 \times 4\% \times 25 \text{ e/k-m}^2) \times 20,50$

Kalenterivuodelta (1.1.-31.12.) perittävä vuokra on siten 31.12.2022 saakka 82 000,000 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.3.2022-31.12.2022 (10 kk) perittävä vuokra on 68 333,33 euroa.

Kaupungilla on oikeus korottaa maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuintilaa enemmän kuin 4 000 k-m². Lisäksi kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Vuokra-aika

Tontin vuokrauskausi esitetään alkavaksi 1.3.2022 ja vuokraus olisi voimassa 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Jakomäenpolku 8 (y-tunnus 2858139-6) on merkitty kaupparekisteriin 29.9.2017.