

**Perustelumuistio/MIK****Asuntotontin (A, 4 000 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Jakomäenpolku 8:lle rakennusluvan hakemista varten (Suurmetsä, Jakomäki, tontti 41216/6)**

Jakomäenpolku 8, A1141-847, HEL 2021-005620

**Hakemus** Avain Yhtiöt Oy pyytää 26.4.2021 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Jakomäenpolku 8:lle (Y-tunnus 2858139-6) asuntotontin 41216/6 rakennusluvan hakemista varten 1.6.2021 alkaen.**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 asuntojakauman 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 varausta 31.12.2019 saakka entisin ehdoin.

**Tonttipäällikkö päätti 3.2.2021 (5 §)** jatkaa tontin 41216/6 varausta 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.

#### **Muuta**

Asuntotonttitiimin päällikön s-posti 16.2.2021:

15.2.2021 alkaen suostumus pohjatutkimusten suorittamiseen tontilla 41216/6.

#### **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-m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> ja osoite on Jakomäenpolku / Somerikkopolku. 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/>

## Suunnitelmat

Suunnitelmien mukaan tontille 41216/6 on tarkoitus toteuttaa 73 asuntoa, joiden keskipinta-ala on noin 45 neliötä.

**Autopaikat** Hankkeen edellyttämät velvoiteautopaikat sijoitetaan vuokra-alueelle.

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

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

**Aiempi käyttö** Vuokra-alueella on sijainnut rakennus, joka on purettu.

## Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä on tiedossa, että vuokra-alueen rakentaminen ja käyttö tulee edellyttämään korttelin muiden tonttien kanssa tehtävää rasitteenluonteisia ehtoja koskevaa sopimusta.

Asuntotontit-tiimin tiimipäällikkö hyväksyy liitteenä olevan rasitesopimuksen osaltaan.

## Vuokrausperiaatteet

Tontille ei ole vielä vahvistettu vuokrausperiaatteita. Tästä huolimatta tontti voidaan lyhytaikaisesti vuokrata seuraavin periaattein:

- Valtion tukemana lyhyen korkotuen (10 vuotta) toteutettavan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana asuinrakennusoikeuden osalta 25 euroa.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

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

Tontin vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan ennen tontin pitkäaikaista vuokrausta. Todettakoon, että vuokrausperiaatteiden vahvistamista koskevassa päätöksessä rakennusoikeuden yksikköhinnaksi / yksikköhinnoiksi voidaan päättää eri hinta, kuin mitä tässä lyhytaikaisessa vuokrauksessa on käytetty.

**Maanvuokra**

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 20,06)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 20,60)
4000	25	502	400	80 240

$4000 \text{ k-m}^2 \times 25 \text{ e/k-m}^2 \times 4\% \times 20,06$

**Maanvuokra vuokra-ajalta (lyhytaikainen)**

Vakiintuneen käytännön mukaan tontin maanvuokra peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta.

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 13 373 euroa (80 240 : 6).

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 6687 euroa / kuukausi (80 240 : 12).

**Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa 1.6.2021 ja vuokraus olisi voimassa 31.5.2022 saakka.

**Rekisteröinti**

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

**Lisäehdot**

Muutoin ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä, rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.