

Muistio

Asuntotontin (AKS, 8 292 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) erityisasumiseen suunnattuja asuntoja (ryhmäkodit) ja palvelukeskusta varten (Suurmetsä, tontti 41200/17)

Jakomäenpolku 5, A3141-8, HEL 2023-003737

Hakemus Helsingin kaupungin asuntotuotantopalvelut (Att) pyytää 20.11.2023 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi pitkäaikaisesti Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) asuntotontin 41200/17 valtion tukemia vuokra-asuntoja varten 16.2.2024 alkaen.

Hakijan kanssa on sovittu hakemuksen lähettämisen jälkeen, että vuokra-aika alkaa 1.6.2024, sillä uuden poikkeamispäätöksen ja rakennusluvan saaminen hankkeelle kesti odotettua kauemmin.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 10.1.2022 (14 §) varata tontin 41200/17 Att:lle valtion tukemien (pitkä korkotuki) erityisasumiseen suunnattujen vuokra-asuntojen sekä palvelukeskuksen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Tontin asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa valtion tukemina (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoina (ryhmäkoti) ja yhteistiloina muistisairaille
- Lisäksi tontille tulee toteuttaa Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan palvelukeskuksen tiloja sekä tarvittaessa muita vastaavia tiloja
- Tonttia palvelevia velvoiteautopaikkoja voidaan sijoittaa LPA-tonteille 41189/1 ja 41199/2. Mikäli autopaikkoja sijoitetaan LPA-tonteille, tulee tästä sopia LPA-tonttien haltijoiden kanssa
- Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee purettava rakennus.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 8.5.2023 (127 §) vuokrata tontin 41200/17 Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.4.2023 - 15.4.2024. (A3141-7)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 29.8.2018 hyväksymän ja 24.10.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12495 mukaan tontti 41200/17 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen, joka on osoitettu ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten (AKS). Tontin rakennusoikeus on 5 400 k-m².

Tontin pinta-ala on 3 699 m² ja osoite on Jakomäenpolku 5. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 29.12.1986.

Asemakaavan muutoksen nro 12495 mukaan tontin rakennusoikeus sijoittuu kahteen kuusikerroksiseen rakennusmassaan, joita yhdistää kaksikerroksinen liitososa.

Suunnitelmat ja poikkeamispäätös

Vuokralaisen hankesuunnitelman mukaan tontille 41200/17 rakennetaan ryhmäkoteihin perustuva kuusikerroksinen erityisryhmien asuinrakennus, johon asuintilojen lisäksi sijoittuu erilaisia palvelutoimintoja, kuten ruokala ja keittiö, kuntosali, askartelutila, seniorien päivätoiminnan tilat sekä lähialueen seniorien kotihoidon tilat.

Asuntotontit-tiimin päällikkö hyväksyi 9.1.2024 piirustusten tutkimisen (10.1.2024 tarkennettu liiketilojen osuus), jonka mukaan tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja on yhteensä 8 267 k-m² ja liiketiloja 25 k-m² eli yhteensä 8 292 k-m².

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 26.3.2024 (188 §) hyväksyä tonttia 41200/17 koskevan poikkeamishakemuksen (HEL 2023-003262). Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti poistaa aimman poikkeamishakemusta koskevan päätöksensä (13.6.2023, 365 §).

Uuden poikkeamishakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12495 seuraavasti.

Poikkeamispäätöksen mukaan mm.:

- asemakaavassa osoitetulle asuinkerrostalojen korttelialueelle ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten (AKS) sallitaan laitospalveluille tarkoitettujen rakennuksen rakentaminen sekä palvelu-, liike-, toimisto- ja työtiloja.
- tontin rakennusoikeus (5 400 k-m²) saadaan ylittää 2 950 k-m² (55 %), jolloin rakennusoikeus on yhteensä 8 350 k-m².
- kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa kylmä pihavarasto (20 m²), katettu ja seinin rajattu kylmä autosuoja (480 m²), katettu ja seinin rajattu kylmä polkupyöriensäilytystila (30 m²) sekä seinin rajattu tulisijallinen grillikatos (30 m²). Tarvittava rakennusoikeus näiden tilojen osalta on yhteensä 560 k-m².

- kaavassa osoitettu suurin sallittu kerrosluku (II) saadaan ylittää enintään neljällä kerroksella siten, että suurin sallittu kerrosluku on kuusi (VI).
- talotekniikkaa palvelevia tiloja (yhteensä 600 m²) saa sijoittaa sallitun kerrosluvun lisäksi ylimmän kerroksen yläpuolelle.
- poiketaan asemakaavassa osoitetusta yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatusta alueen osasta, jolla huoltoajo on sallittu (pp/t) siten, että kevyen liikenteen yhteyden sijaan saadaan rakentaa saattoliikenne- ja huoltoajoyhteys tontin läpi jatkamalla Vuorensyrjän katualuetta Kankarepolulle asti.
- poiketaan asemakaavassa osoitetusta määräyksestä "kadunpuoleisesta julkisivusta ulkonevat rakenteet, erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua enintään 0,5 m katualueelle" siten, että Jakomäen aukion puoleisien ja Kankarepolun varressa olevien ryhmäkotien parvekkeet saavat ulottua 1,0 m katualueen puolelle.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 25.4.2024 (88 §) myöntää rakennusluvan, jonka mukaan tontille toteutetaan 8 292 k-m²:n palveluasuinrakennus.

Tontin vuokra peritään vuokraa 8 292 k-m²:n mukaan.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) hyväksyy kohteen suunnitelmat ja hankinta-arvon.

Rakentamisen arvioitu alkamisajankohta on kesäkuu 2024.

Energiatehokkuus

Yleisissä varausehdoissa ollut energiatehokkuusvaatimus ei koske vuokra-alueelle rakennettavaa rakennusta, sillä se on luokan 5 mukainen palvelutalo.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimusta ei noudateta erityisasumiseen suunnattujen ryhmäkotien osalta.

Autopaikat

Asemakaavan muutoksen nro 12495 mukaisia velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa:

- erityisasuminen: 1ap/400 km².
- liiketilat 1 ap/80 k-m²
- Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20 %

Asemakaavan muutoksen mukaan tonttia palvelevia velvoiteautopaikkoja voidaan sijoittaa LPA-tonteille 41189/1 ja 41199/2.

Rakennusluvan mukaan velvoiteautopaikkoja on 18 ap. Asemapiirustuksen mukaan autopaikkoja toteutetaan yhteensä 21 (eli velvoiteautopaikkojen lisäksi 3 ylimääräistä autopaikkaa), joista LPA-tontille 41199/2 sijoitetaan 5 autopaikkaa ja tontille 41200/17 maantasoon 16 autopaikkaa.

Varausehtojen mukaan 1/3 autopaikoista on oltava sähköautopaikkoja, joissa sähköauton lataaminen on mahdollista. Loput autopaikoista on varustettava sähköauton latauspistevalmiudella. Hakijalta saadun tiedon mukaan 6 autopaikalle on suunniteltu sähköautojen latausvalmius ja lopuille on varaus latauspistettä varten. Velvoiteautopaikkojen osalta varausehdot täyttyvät.

Maaperä

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

Aiempi käyttö

Vuokra-alueella on sijainnut rakennus, joka on purettu. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia. Vuokra-alueella sijaitsee käytöstä poistettuja johtoja ja putkia.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa

Asemakaavan muutoksessa nro 12495 on merkitty koko tontin länsisivulle pp/t-yhteys. Kaupunkiympäristölautakunnan poikkeamispäätöksellä 26.3.2024 poiketaan asemakaavassa osoitetusta yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatusta alueen osasta, jolla huoltoajo on sallittu (pp/t) siten, että kevyen liikenteen yhteyden sijaan saadaan rakentaa saattoliikenne- ja huoltoajoyhteys tontin läpi jatkamalla Vuorensyrjän katualuetta Kankarepolulle asti.

Hanke on perustellut poikkeamista sillä, että tontilla 41200/19 oleva palveluasuminen siirtyy nyt vuokrattavalle tontille 41200/17, joten siltä osin huoltoajon tarve poistuu. Tontille 41200/19 on suunniteltu uutta asumista, jonka suunnittelun yhteydessä huomioidaan muuttunut reittitilanne. Terveysaseman länsipuoleinen katualue tullaan jatkamaan Kankarepolulle ja seurakunnan tontille 41217/1 asti. Kankarepolkua kehitetään vireilläolevan asemakaavamuutoksen mukaisesti pyöräilyn ja jalankulun yhteytenä, joka korvaa kyseessä olevalla tontilla olevan yhteyden.

Tietoliikennekaapeli

Vuokra-alueella sijaitsee naapuritonttia 41200/9 (omistajana Asunto Oy Jakomäenkuja 1) palveleva tietoliikennekaapeli.

Mikäli vuokralaisen hankkeen toteuttaminen edellyttää tietoliikennekaapelin siirtämistä lähemmäs vuokra-alueen reunaa, vuokralainen on velvollinen sopimaan kaapelin siirrosta vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen laatimaan naapuritontin 41200/9 omistajan Asunto Oy Jakomäenkuja 1 kanssa rasitesopimuksen, jolla sovitaan tontin 41200/9 oikeudesta pitää tietoliikennekaapelia vuokrattavalla tontilla 41200/17. Rasitesopimus tullaan liittämään pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen liitteeksi.

Lisäksi vuokrasopimukseen sisällytetään aina yleinen rasite-ehto, jonka mukaan vuokralainen on osaltaan velvollinen sopimaan vuokra-alueen ja sitä ympäröivien kiinteistöjen (ml. kadut ja muut yleiset alueet) tai niillä sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

ARAn tukemat tilat

Tontille rakennettavassa rakennuksessa tulee olemaan erityisasumisen ryhmäkoteja sekä palvelutiloja.

Hakijalta saadun tiedon mukaan hakija on toimittanut ARAlle selvityksen (pohjakuvat), jonka ARA on hyväksynyt. Siinä tilat on jaettu seuraavasti:

- ARA asunnot (sisältäen 3-6. kerrosten ryhmäkodit)
- ARA palvelutilat (sisältäen mm. 1. kerroksen keittiö/ruuanvalmistustilat, 2. kerroksen palvelutalon henkilökunnan tilat sekä 3-6. kerroksen kodinhoito-, varasto- ja henkilökunnan työtiloja)
- ARA muut (sisältäen 2. kerroksen kuntosalin, 3-6. kerroksen pukuhuone-, suihku- ja saunatilat sekä porrashuoneita ja käytäviä useissa kerroksissa)
- Ei ARA (sisältäen mm. 1. kerroksen liiketilan, naulakkotilat, askarteluhuoneen, ruokailutilan, kokoustilan sekä 2. kerroksen kotihoidon henkilökunnan tilat ja seniorien päivätoiminnan tilat)

Hakijalta ja kohteen pääsuunnittelijalta saadun tiedon mukaan ARAn tukemia tiloja (eli ARA asunnot, ARA palvelutilat ja ARA muut) on 6 516 k-m² ja muita kuin ARAn tukemia tiloja (Ei ARA) 1 776 k-m². Tämän muistion liitteenä on asiaa selventävä pinta-alataulukko ja pohjakuvia.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 2.2.2022 (22 §) hyväksyä asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien yleiset vuokrausperiaatteet.

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 ARAn hyväksymään enimmäishintaan.

Tontin arvioitu markkinahinta on AK-tonttien hintavyöhykekartan (2022) perusteella noin 550 e/k-m². Lähiaikoina tilattujen koskevien arviokirjojen perusteella AKS-tonttien markkinahintojen on katsottu noudattavan AK-tonttihintoja. ARAn määrittämä enimmäishinta Jakomäen alueelle on 450 e/k-m² vuonna 2024. Muiden kuin ARAn tukemien tilojen osalta (eli mm. liiketila, ruokailutila, kotihoidon henkilökunnan tilat ja seniorien päivätoiminnan tilat) markkinahinta on Y-hintavyöhykekartan mukaisesti 350 e/k-m².

Jos kunta vuokraa tontin valtion tukemaa sosiaalista asuntotuotantoa varten, tämä vuokraaminen voi tapahtua markkinahintaa alemmalla hinnalla ja hinnan erotus katsotaan kaupungin maksamaksi valtioneuoksi (SGEI-tuki). Tällöin vuokrasopimukseen on otettava kuntalain 130 §:ää koskevan hallituksen esityksen (HE 26872014 VP) edellyttämä viittaus komission SGEI-tukea koskevaan päätökseen.

Vuokrasopimukseen on sisällytetty ehto, jonka mukaan tontin vuokraushinta on markkinahintaa alhaisempi ja tämä markkinaehtoisuuden vuokran ja tontin vuokraushinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (SGEI-tuet, komission päätös 2012/21/EU, EUVL L7/2012). Markkinahinnan ja vuokraushinnan välinen erotus tulee maksaa takaisin, mikäli tontille rakennetaan muuta kuin valtion tukemaa sosiaalista asuntotuotantoa.

Tontin ARAn tukemien tilojen osalta vuosivuokra on ARAn hyväksymä enimmäishinta 450 euroa/k-m² ja muiden tilojen 350 euroa/k-m² (markkina-arvo) kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella. ARAn rahoittamien tilojen osalta tuottotavoite on 4 % ja muiden tilojen osalta 5 %.

Tontin vuokran esitetään määräytyvän muun muassa seuraavasti:

- Alkuvuosivuokra on ARAn tukemien tilojen osalta 143 352,00 euroa (6 516 k-m² x 550 euroa/k-m² x 4 %) ja muiden kuin ARAn tukemien tilojen osalta 31 080,00 euroa (1 776 k-m² x 350 euroa/k-m² x 5 %).
- Tammikuun 1. päivästä 2025 alkaen kunkin kalenterivuoden vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin "1951:10 = 100" siten, että tilojen alkuvuosivuokra vastaa mainitun indeksin pistelukua 2333 (4/2024, perusindeksi).
- Tontin ARAn tukemien tilojen vuosivuokrasta peritään 81,82 % vuokrasopimuksessa määritetyltä ajalta (ARA-alennus).

- Maanvuokraa määriteltäessä tuottotavoite on ARAn tukemien tilojen osalta 4 prosenttia ilman tasotarkastusta ja muiden kuin ARAn tukemien tilojen (Y-käyttöä vastaavat tilat) osalta 5 prosenttia.

Maanvuokra

Tontin 41200/17 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

<i>k-m²</i>	<i>e/k-m² markkinahinta</i>	<i>ARAn enimmäishinta</i>	<i>Alkuvuosivuokra</i>	<i>Alkuvuosivuokra ARA-alennuksella</i>
6 516	550	450	143 352,00	117 290,61
1 776	350	-	31 080,00	31 080,00 (ei alennusta)
Yhteensä 8 292			174 432,00	148 370,61

ARAn tukemat tilat (6 516 k-m² x 550 e/k-m² x 4 %) x 81,82 %

Muut tilat (1 776 k-m² x 350 e/k-m² x 5 %)

Tontin arvioitu ARAn tukemien tilojen markkinavuokra on 143 352,00 euroa/vuosi ja muiden tilojen markkinavuokra 31 080,00 euroa/vuosi eli yhteensä 174 432,00 euroa/vuosi.

Tontin ARAn tukemien tilojen maanvuokraan kohdistuu ARA-alennus 18,18 % siltä ajalta, jona tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta, jolloin arvioitu alennus on yhteensä noin 26 061,39 euroa/vuosi.

Vakuuden määrä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §), että asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon 1.7.2022 alkaen.

Tontin 41200/17 vakuus on näin ollen 446 000 euroa (3 x 148 370,61 euroa + pyöristys).

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.6.2024 ja vuokraus olisi voimassa 31.12.2085 saakka.

Rekisteröinti

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6) on merkitty kaupparekisteriin 7.1.2011.

Lisäehdot

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