

Tontin (A II, 2 105 k-m<sup>2</sup>) vuokraaminen pitkäaikaisesti ja tontin alueeseen kohdistuvan aiemman vuokrauksen päättäminen (Kaarela, Malminkartano, A-tontti 33274/3)

Tuulenpesäntie 14 / Tuulenpesänpolku 6 / Neulastie 8

Hakemus	Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö sr (Y-tunnus 0116480-8) pyytää 4.3.2021 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi pitkäaikaisesti sen perustamalle Kiinteistö Oy Helsingin Tuulenpesäntie 14:lle noin 2/3-suuruisen osuuden Malminkartanossa sijaitsevasta tontista 33274/3 rakennuslupakäsittelyä varten. Vuokraus pyydetään saattamaan voimaan niin pian kuin mahdollista.
Varauspäätös	Tonttia 33274/3 koskevaa varausesitystä ei ole laadittu eikä em. tonttiin siten kohdistu kaupunginhallituksen varauspäätöstä. Diakonissalaitoksen säätiö sr on kuitenkin Y-tontin 33274/1 vuokralaisena ja siten asemakaavamuutoksen mukaisen tontin 33274/3 arvokkaimman osan haltijana luonteva ja ensisijainen tontin lisärakennusoikeuden toteuttaja. Muita em. tontin toteuttajia ei käytännössä ole.
Tausta	<p>Asemakaavamuutoksessa nro 12606 vierekkäiset tontit 33274/1(Y) ja 33274/2 (AL) on yhdistetty asuntotontiksi (A) 33274/3.</p> <p>Kaupunki on vuokrannut Rinnekoti-Säätiölle (Y-tunnus: 0201976-8) yleisten rakennusten tontin 33274/1 vammaisten palveluasuntolaa varten ajaksi 1.7.2004 – 30.6.2034.</p> <p>Rinnekoti-Säätiö on fuusioitunut Diakonissalaitokseen vuoden 2020 alussa. Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö sr on perustanut tontin 33274/3 uudisrakennushanketta varten Kiinteistö Oy Helsingin Tuulenpesäntie 14. Diakonissalaitos ja Kiinteistö Oy Helsingin Tuulenpesäntie 14 ovat yhdessä jättäneet tonttia 33274/3 koskevan rakennuslupahakemuksen rakennusvalvontaan.</p> <p>Tontin 33274/1 vuokralainen on aktiivisesti myötävaikuttanut asemakaavamuutoksen laatimiseen.</p>
Asemakaava	Tontti 33274/3 on 29.10.2019 vahvistuneessa asemakaavan muutoksessa nro 12606 merkitty asuntotontiksi (A II), jonka rakennusoikeus on 2 105 kem <sup>2</sup> .

Tonttiedot	<p>Tontin pinta-ala on 2 976 m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 27.11.2020. Tontin muodostus on seuraava:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 2 083 m<sup>2</sup> muodostuu entisestä Y-tontista 33274/1</li><li>- 893 m<sup>2</sup> muodostuu entisestä AL-tontista 33274/2.</li></ul>
Rakennusoikeuden käyttö	<p>Y-tontin 33274/1 asemakaavan mukainen rakennusoikeus 650 kem<sup>2</sup> ja sen käytetty rakennusoikeus on 651 kem<sup>2</sup>.</p> <p>A-tontin 33274/3 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 105 kem<sup>2</sup>, josta on käytetty edellä mainittu 651 kem<sup>2</sup> ja käyttämättä on siten 1 454 kem<sup>2</sup>.</p>
Lyhytaikainen vuokraus	<p>Asuntotontit –tiimin päällikkö on päätöksellään 17.3.2021, 39 § vuokrannut lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten tonttia 33274/2 vastaavan 893 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen Kiinteistö Oy Helsingin Tuulenpesäntie 14:lle ajaksi 16.3.2021 -15.3.2022. Lyhytaikaisen vuokrauksen johdosta tontin 33274/3 alue on kokonaisuudessaan Diakonissalaitoksen säätiö sr:n ja Kiinteistö Oy Helsingin Tuulenpesäntie 14:n hallinnassa.</p>
Vanha vuokraus Vuokraustunnus L2133-14	<p>Hakija esittää, että Y-tontin 33274/1 rakennuksen ja sitä vastaavan rakennusoikeuden (651 kem<sup>2</sup>) osalta sen nykyinen tontinvuokra voisi säilyä muuttumattomana alkuperäisen vuokra-ajan loppuun eli 30.6.2034 asti. Tämän ajankohdan jälkeen tontin 33274/3 koko rakennusoikeus hinnoiteltaisiin samaan tasoon siten kuin jäljempänä esitettävästä tämän muistion mukaisesta laskelmasta ilmenee.</p> <p>Tontin 33274/1 (vuokraustunnus L2133-14) vuoden 2021 maanvuokra olisi ollut 8 350,02 euroa.</p>
Suunnitelmat	<p>Hakijan teettämien suunnitelmien mukaan tontille 33274/3 on tarkoitus toteuttaa uudisrakennuksena 1 310 kem<sup>2</sup>-suuruinen palvelukoti ja 30 kem<sup>2</sup>:n suuruinen varastorakennus. Tontin rakennusoikeudesta on tarkoitus jättää käyttämättä 24 kem<sup>2</sup>. Pysäköinti toteutetaan seitsemänä avopaikkana omalla tontilla.</p> <p>Uusien asuinhuoneiden lukumäärä tulee olemaan 30, kuutena viiden hengen ryhmäkotialueena toteutettuna. Kaikki asunnot tulevat ympärivuorokautiseen käyttöön kehitysvammaisille.</p> <p>Diakonissalaitoksen nykyinen rakennus, joka toimii vammaisten palveluasuntolana, jatkaa toimintaansa kuten tähänkin asti uudisrakennuksen valmistuttuakin.</p>

Rekisteröinti	Kiinteistö Oy Helsingin Tuulenpesäntie 14 (Y-tunnus 3193996-9) on merkitty kaupparekisteriin 2.3.2021. Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö sr (Y-tunnus 0116480-8) on merkitty kaupparekisteriin 23.10.2014
Vuokraus määräosin	Pitkäaikainen vuokraus on tarkoituksenmukaista tehdä määräosin rakennusoikeuksien suhteessa edellä mainittujen tahojen nimiin.
Maaperän puhtaus	Maaperässä ei ole havaittu pilaantumiseen viittaavaa eikä alueen aikaisemman käytön perusteella ole sellaista syytä epäillä.
Vuokrausperiaatteet	<p>Tontin vuokrausperiaatteina käytetään kaupunkiympäristölautakunnan 3.12.2019 (632 §) päättämiä yleisten rakennusten tontin 33242/4 (YS) vuokrausperiaatteista. Tontti 33242/4 sijaitsee Malminkartanossa osoitteessa Pakarituvantie 4.</p> <p>Peruste samojen vuokrausperiaatteiden käyttämiselle nyt kyseessä olevassa pitkäaikaisessa vuokrauksessa on se, että kummallekin tontille tullaan toteuttamaan vammaisten henkilöiden asuntoja, jotka ovat ns. ympärivuorokautisessa asuinkäytössä.</p> <p>Tontin 33274/3 maapohjan hinnoittelussa noudatetaan seuraavia kaupungin yleisesti noudattamia periaatteita:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• tontin maanvuokra määräytyy aina vähintään tontin kaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan,</li><li>• rakennusoikeuden yksikköhintana käytetään ympärivuorokautisessa asumisessa ja vastaavassa yksikköhintaa 24,1 e/kem<sup>2</sup> ilmaistuna vuoden 1951 pistelukua 100 vastaavana tasona,</li><li>• edellä mainittu yksikköhinta vastaa nykyarvoa noin 480 e/k-m<sup>2</sup></li><li>• muutoin vuokrauksessa noudatetaan kaupungin vuokraushetken mukaisia tavanomaisia ehtoja ja viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.</li></ul> <p>Valtuusto ei ole vahvistanut tontille 33274/3 vuokrausperiaatteita. Tästä syystä vuokrauksen pituus voi olla enintään 30 vuotta.</p> <p>Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta ja muiden tonttien 5 %.</p>

Maanvuokra

Edellä olevan perusteella tontin 33274/3 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

käyttötarkoitus	k-m <sup>2</sup>	€/k-m <sup>2</sup>	€/k-m <sup>2</sup> (ind.2021/3= 1999)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra € (ind.1999)
asuntola uudisrakennusoikeus	1 454	24,10	481,76	1 401,66	28 019,18
asuntola käytetty rakennusoikeus	651			<u>423</u>	
<b>Vuokra 30.6.2034 asti</b>				<b>1 824,66</b>	
<b>Vuokra 1.7.2034 alkaen</b>	2105	24,10	481,76	<b>2 029,22</b>	40 462,65

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.5.2021 ja vuokraus olisi voimassa 30.4.2051 asti.

Maanvuokran suuruus

Maanvuokraa maksetaan 1.5.2021 alkaen, jolloin vuoden 2021 vuokraksi tulee 26 982,75 euroa.

(28 019,18 euroa /12 kk x 8 kk + 8 350,02 euroa = 27 029,47 euroa)

 Uudisrakennusosan (1 454 k-m<sup>2</sup>) maanvuokran (28 019,18 €) teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on luokkaa 1,93 €/h-m<sup>2</sup>/kk.

Vuoden 2022 maanvuokra tontista 33274/3 tulee olemaan suuruusluokkaa noin 36 400 €.

Kaupunki ei hyvitä lyhytaikaisesta vuokrauksesta veloitettua maanvuokraa, vaikka vuokrausajat menevät kahden viikon osalta päällekkäin.

Muut ehdot

Edellä kerrotut ja muut pitkäaikaisen vuokrauksen ehdot ovat vakioluonteiset ja/tai asemakaavasta johtuvat.