

Tontinosan (A II, 1 454 k-m<sup>2</sup>) vuokraaminen lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten (Kaarela, Malminkartano, tontti 33274/3)

Tuulenpesänpolku 14

**Hakemus** Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö sr (Y-tunnus 2241238-0) 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** Kaupunginhallitus ei ole käsitellyt varausesitystä. Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö sr on tontin 33274/3 pääosan haltijana luonteva lisärakennusoikeuden toteuttaja perustamansa keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön kautta. Muita em. tontin toteuttajia ei käytännössä ole.

**Tausta** Kaupunki on vuokrannut Rinnekoti-Säätiölle (Y-tunnus: 0201976-8), joka on fuusioitunut Diakonissalaitokseen vuoden 2020 alussa, yleisten rakennusten tontin 33274/1 vammaisten palveluasuntolaa varten ajaksi 1.7.2004 – 30.6.2034.

Asemakaavamuutoksessa nro 12606 vierekkäiset tontit 33274/1(Y) ja 33274/2 (AL) on yhdistetty asuntotontiksi (A) 33274/3.

Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö sr on jättänyt tonttia 233274/3 koskevan rakennuslupahakemuksen rakennusvalvontaan ja sieltä saadun tiedon mukaan hakijan tulee kiireellisesti hankkia hallintaansa entisen asunto-, liike- ja toimistorakennusten tontin 33274/2 alueen, jotta haettu lupa voidaan käsitellä ja myöntää.

AL-tonttiin 33274/2 ei kohdistu vuokrauksia, joten se voidaan vuokrata hakijan pyynnön mukaisesti Kiinteistö Oy Helsingin Tuulenpesäntie 14:lle. Vuokrattavan alueen pinta-ala on 893 m<sup>2</sup>.

Hakija esittää, että sen vanha, tonttiin 33274/1 kohdistuva vuokraus voisi jatkaa muuttumattomana uuden tontin 33274/3 pitkäaikaisesta vuokrauksesta huolimatta. Näin voidaan toimia, jos uudet vuokraukset kohdistetaan vain edellä tarkoitettuun 893 m<sup>2</sup>:n suuruiseen lisäalueeseen ja sen synnyttämään lisärakennusoikeuteen.

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>.

Tonttitiedot

Tontin pinta-ala on 2 976 m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 27.11.2020. Tontin muodostus on seuraava:

- 2 083 m<sup>2</sup> muodostuu entisestä Y-tontista 33274/1
- 893 m<sup>2</sup> muodostuu entisestä AL-tontista 33274/2.

Rakennusoikeuden käyttö

Y-tontin 33274/1 asemakaavan mukainen rakennusoikeus 650 kem<sup>2</sup> ja sen käytetty rakennusoikeus on 651 kem<sup>2</sup>.

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>.

Suunnitelmat

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 varistorakennus. Tontin rakennusoikeudesta on tarkoitus jättää käyttämättä 24 kem<sup>2</sup>. Pysäköinti toteutetaan seitsemänä avopaikkana omalla tontilla.

Uusien asuinhuoneiden lukumäärä on 30 kuutena viiden hengen ryhmäkotialueina toteutettuna. Kaikki asunnot tulevat ympärivuorokautiseen käyttöön kehitysvammaisille.

Rekisteröinti

Kiinteistö Oy Helsingin Tuulenpesäntie 14 (Y-tunnus 3193996-9) on merkitty kaupparekisteriin 2.3.2021.

Maaperän puhtaus

Maaperässä ei ole havaittu pilaantumiseen viittaavaa eikä alueen aikaisemman käytön perusteella ole sellaista syytä epäillä.

## Vuokrausperiaatteet

Tontin vuokrausperiaatteina käytetään kaupunkiympäristölautakunnan 3.12.2019 (632 §) päättämiä yleisten rakennusten tontin 33242/4 (YS) vuokrausperiaatteista. Tontti 33242/4 sijaitsee Malminkartanossa osoitteessa Pakarituvantie 4.

Peruste samojen vuokrausperiaatteiden käyttämiselle nyt kyseessä olevassa lyhytaikaisessa vuokrauksessa on se, että kummallekin tontille tullaan toteuttamaan vammaisten henkilöiden asuntoja, jotka ovat ns. ympärivuorokautisessa käytössä.

Tonttiin 33274/3 sisältyvän 893 m<sup>2</sup>:n suuruisen lisäalueen vuosivuokra määritetään elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavan yksikköhinnan perusteella seuraavasti:

- tontin vuokra määräytyy aina vähintään tontin kaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan,
- lisäalueen maanvuokra perustuu sen tuomaan rakennusoikeuden lisäykseen, joka on 1 454 kem<sup>2</sup> (2 105 kem<sup>2</sup> – 651 kem<sup>2</sup> = 1 454 kem<sup>2</sup>),
- ympärivuorokautinen asumisen ja vastaavan yksikköhinta on 24,1 e/k-m<sup>2</sup> (nykyarvo noin 480 e/k-m<sup>2</sup>) ja
- muutoin vuokrauksessa noudatetaan kaupungin vuokraushetken mukaisia tavanomaisia ehtoja ja viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Valtuusto ei ole vahvistanut tontille 33274/3 vuokrausperiaatteita.

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

## Maanvuokra

Edellä mainitun perusteella vuokrattavan lisäalueen maanvuokra määräytyy seuraavasti:

$$1\,454 \times 24,10 \times 19,94 \times 0,04 = 27\,949 \text{ €}$$

käyttötarkoitus	k-m <sup>2</sup>	€/k-m <sup>2</sup>	€/k-m <sup>2</sup> (ind.2021/2= 1994	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra € (ind.1994)
asunto	1 454	24,10	480,55	1 401,66	27 949,10

## Perittävä maanvuokra

Kiinteistölautakunnan päätöksen 18.12.2001 (950 §) mukaan tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään vuokraa kahden kuukauden ajalta.

Vuokra on koko vuokraajalta (16.3.2021 – 15.3.2022) siten 4 658,18 euroa (27 949,10 euroa /12 kk x 2 kk).

**Mikäli maanomistaja antaa vuokralaiselle myöhemmin erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeuden muihin toimenpiteisiin ajalla 16.3.2021 – 15.3.2022 kuin rakennusluvan hakemiseen, peritään maanvuokraa kuitenkin myös toimenpiteisiin ryhtymisen ajalta.**

## Muut ehdot

Edellä kerrotut ja muut lyhytaikaisen vuokrauksen ehdot ovat vakioluonteiset.