

Muistio

Määräalan (pientalo) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto-osakeyhtiö Villa Granvik Helsinki -nimiselle yhtiölle asuintarkoituksiin ja rakennusosien myynti (Meilahti)

Heikinniemenpolku, A1115-150, HEL 2023-010522

Hakemus

Pitkäaikaisesta vuokrauksesta ei ole tehty erillistä hakemusta. Vuokraus perustuu tarjouskilpailuun.

Varauspäättös

Vuokra-aluetta ei ole varattu.

Taustaa

Maanvuokraus perustuu kesä-elokuussa 2023 järjestettyyn tarjouskilpailuun.

20.6.2023 päivätyn tarjouspyynnön mukaan kaupunki vuokraa pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella 30 vuodeksi tarjousten perusteella uuden rakennuspaikan Vähä-Meilahden huvila-alueella ja myy samalla purettuna rakennushistoriallisesti arvokkaan, Meilahden vanhimpiin huviloihin kuuluvan Villa Granvikin (1884) kiinteään kauppahintaan uudelleenpystytettäväksi uudelle rakennuspaikalle.

Tarjouskilpailussa kilpailtiin uuden rakennuspaikan vuosivuokralla ja korkeinta vuosivuokraa tarjonnut tarjoaja voitti. Villa Granvikin kauppahinta on kiinteä 5 000 euroa. Villa Granvik myydään purettuna edellä todettuun kiinteään hintaan Asunto-osakeyhtiö Villa Granvik Helsinki -nimiselle yhtiölle, jossa kilpailun voittaja käyttää määräysvaltaa, ja uusi rakennuspaikka vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella voittajan tarjoamaan vuosivuokraan. Asunto-osakeyhtiö Villa Granvik Helsinki vastaa huvilan uudelleenpystyttämistä uudelle rakennuspaikalle omalla kustannuksellaan. Vuokrauksen tekemisestä yhtiölle on sovittu kaupungin ja kilpailun voittajan välillä kilpailuajan päättymisen jälkeen.

Rakennus oli alkuperäisessä paikassaan suojeltu merkinnällä sr-1.

Rakennuksen siirtämistä varten on saatu poikkeamislupa.

Uudelleenpystytettävää rakennusta tulee kohdella uudella rakennuspaikalla kuten suojeltua rakennusta.

Lyhytaikainen vuokraus

Tonttia ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti. Helsingin kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu on hakenut rakennusluvan hankkeelle.

Asemakaava- ja tonttitiedot

12.12.2018 hyväksytyn ja 27.10.2021 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12373 mukaan vuokra-alue kuuluu kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävään lähivirkistys- ja asuinalueeseen (VLA/s).

Vuokra-alueella on asemakaavassa ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa siirtämällä säilytettävän, kulttuurihistoriallisesti merkittävän, alueen arvoon ja ominaispiirteisiin soveltuvan huvilarakennuksen. Uudelleenrakennettaessa ei rakennuksessa saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka turmelevat rakennuksen rakennustaiteellista ja kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä (as/u-s).

Vuokra-alueeseen sisältyy kaavassa ajoyhteydelle varattu likimääräinen alueen osa. Huviloiden vuokra-alueelle saa olla vain yksi enintään 3 m leveä ajoyhteys.

Vuokra-alueelle sijoittuu osittain puutarhakulttuurin ja/tai puutarhakasvillisuuden kannalta arvokas pihapiirin osa (s-1). Aluetta on hoidettava siten, että sen merkitys puutarhakulttuurin tai -kasvillisuuden erikoiskohteena säilyy.

Vuokra-alueen pinta-ala on noin 2 288 m² ja sen osoite on Heikinniemenpolku. Asemakaavassa ei ole erikseen kohdistettu vuokra-alueelle mitään tiettyä rakennusoikeutta (k-m²).

Meilahden huvila-alueelle ei pääsääntöisesti ole muodostettu tontteja, vaan pihapiiri on määritelty maanvuokrasopimuksen yhteydessä. Vuokra-alueiden ulkopuoliset alueet ovat yleistä puistoaluetta.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Rakennusluvan (rakennusvalvontapalvelut 28.12.2023, § 859) mukaan toteutettava asuinrakennusoikeus on 234 k-m². Näin ollen vuokra-alueelta peritään maanvuokraa 234 k-m²:n perusteella.

Villa Granvikille on myönnetty purkamislupa (15-0947-19-P, LP-091-2019-02803) 9.5.2019 siirtoa varten. Jatkolupa (15-0639-22-PJ, LP-091-2022-02064) on myönnetty 17.3.2022 ja on voimassa 17.3.2025 saakka. Kaupunki on purkanut rakennuksen purkamisluvan voimassaoloaikana.

Rakennuksen (Villa Granvik) uudelleenpystyttäminen vuokra-alueelle

Villa Granvik sijaitsee osoitteessa Mäntyniementie 2. Villa Granvikille on myönnetty purkamislupa. Purkamisen syynä on tasavallan presidentin virka-asunnon lähiympäristön turvallisuuden varmistaminen. Suojelusta poikkeamisen ehtona on rakennuksen restauroiva siirto Meilahden huvila-alueelle.

Vanhalla paikallaan rakennus oli merkitty kaavassa (1985) tunnuksella Sr-1: Rakennusta ei saa rakennus-, kulttuuri- tai miljööhistoriallisesti arvokkaana purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikaton kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin soveltuvalla tavalla.

Villa Granvik tullaan siirtämään paikalle, jolle saa sijoittaa siirtämällä säilytettävän, kulttuurihistoriallisesti merkittävän, alueen arvoon ja ominaispiirteisiin soveltuvan huvilarakennuksen (kaavamerkintä as/u-s). Uudelleen rakennettaessa ei rakennuksessa saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka turmelevat rakennuksen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä.

Uudelleenpystytettävää rakennusta tulee siis kohdella kuten suojeltua rakennusta. Rakennus palautetaan asuinkäyttöön.

Rakennuksen hirsirunko ja sokkelikivet ovat varastoituna kaupungin maalla vuokra-alueen läheisyydessä. Muut säästetyt osat (kuten ovet, ikkunat ja paneelit) ovat yksityisen varasto-operaattorin varastossa. Vuokranantaja vastaa varastointikustannuksista 31.12.2024 saakka.

Perheasunto-/keskipinta-alavaatimus

Vuokra-alueelle pystytetään uudelleen siirrettävä rakennus (Villa Granvik). Perhe- tai keskipinta-alavaatimusta ei sovelleta.

Energiatehokkuusvaatimus

Kyseessä ei ole uudisrakennus, joten vuokranantaja ei ole asettanut energiatehokkuutta koskevia vaatimuksia.

Autopaikat

Asemakaavan muutoksen nro 12372 mukaan VLA/s-korttelialueen huviloiden vuokra-aloilla, joilla on enintään kaksi asuntoa, autopaikkoja tulee olla vähintään 1 ap/asunto ja lisäksi 1 ap/asunto auton tilapäistä pysäköintiä varten.

Tontin velvoiteautopaikat sijoitetaan vuokra-alueelle.

Rakennusluvan mukaan autopaikkoja rakennetaan kaksi.

Ajoyhteys ja liito-oravat

Ajoyhteys vuokra-alueelle tapahtuu Heikinniementieltä Heikinniemenpolkua pitkin. Suuri osa Heikinniemenpolusta kuuluu vuokra-alueeseen, mutta pieni

osa Heikinniemenpolusta menee autopaikka-alueen läpi (kaavamerkintä LP-1). Vuokralainen vastaa kustannuksellaan koko Heikinnimenpolun ajoyhteyden suunnittelusta, toteutuksesta, kuntoonpanosta, kunnossapidosta ja peruskorjauksesta.

Asemakaavan muutoksessa nro 12372 osoitettu ajoyhteysalueen sijainti on likimääräinen. Vuokralainen voi sovittaa ajoyhteyden maastoon.

Osa vuokra-alueesta (mukaan lukien vuokra-alueelle johtava ajoyhteysalue) sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojellulla liito-oravan ydinalueella. Vuokralainen on tietoinen, että liito-oravien potentiaalisia pesäpuita ja lisääntymis- ja levähdyspaikkana käyttämiä puita ei saa hävittää tai heikentää ilman ELY-keskuksen poikkeuslupaa.

Maaperä

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

Rasitteet

Vuokrasopimukseen sisällytetään 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.

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.

Vuokrasopimuksen 3.2 §:n mukainen vakuuden määrä on 125 000 euroa (41 477,90 e x 3 + pyöristys).

Maanvuokra

Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien vuokranmäärityksessä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset periaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet. Soveltamisohjeiden mukaan yleiset periaatteet koskevat uudisrakennettavia tai uudisrakentamiseen rinnastettavia tontteja. Suojellun rakennuksen siirtäminen uudelle rakennuspaikalle rinnastuu uudisrakentamiseen.

Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tukemilla tonteilla enintään ARA:n hyväksymään enimmäishintaan.

Vuokra-alueen markkina-arvo on saatu vuonna 2023 järjestetyllä tarjouskilpailulla. Tarjouskilpailun voittanut vuokra-alueen vuosivuokra on 41 000 euroa. Asuntontin tuottotavoite on 4 %.

Tarjouspyynnön mukaan maanvuokra sidotaan tammikuun 1. päivästä 2024 alkaen elinkustannusindeksiin. Koska vuokrausta ei tehty vuoden 2024 puolella, sidotaan maanvuokra elinkustannusindeksiin kaupungin normaalin käytännön mukaisesti 1.1.2025 alkaen. Vuoden 2023 viimeinen elinkustannusindeksin pisteluku (12/2023) on 2316. Vuokraushetkellä pistelukuna on 2343 (10/2024). Loppuvuonna 2023 vuokraus olisi tehty asuinrakennusoikeuden yksikköhintaan 4 380,34 e/k-m², jolloin vuosivuokran määrä olisi ollut 41 000 euroa. Elinkustannusindeksin muutosten takia vuokrauksessa sovelletaan asuinrakennusoikeuden yksikköhintaa 4 431,40 e/k-m², jolloin alkuvuosivuokra on 41 477,90 euroa.

Vuokraushinta määräytyy edellä mainituilla perusteilla seuraavasti:

kerrosala (k-m ²)	markkinahinta e/k-m ²	Alkuvuosivuokra	Alennettu alkuvuosivuokra (20 % ensimmäisenä vuonna vuokran perimisen alkamishetkestä lukien)
234	4 431,40	41 477,90	8 295,58

(234 k-m² x 4 431,40 e/k-m² x 4 % x 20 %)

Asuinrakennusoikeuden arvoitu markkinavuokraushinta on siis 41 477,90 euroa/vuosi.

Maanvuokraan kohdistuu vuokran perimisen alkamishetkestä lukien ensimmäisenä vuotena alkuvuosialennus 80 %, jolloin arvoitu alennus on 33 182 euroa/vuosi. Toisena vuotena vuokrausta peritään 50 %. Tämän jälkeen peritään täysimääräistä vuokraa.

Vuokralaisen kanssa on sovittu, että vuokraa ei peritä 31.12.2024 saakka.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa Villa Granvikin rakennusosien kauppakirjan allekirjoituspäivästä ja vuokraus olisi voimassa tarjouskilpailussa esitetyn mukaisesti 31.12.2053 saakka. Vuokranantaja tulee hakemaan kaupunginvaltuustolta vuokra-ajan jatkamista entisin ehdoin 31.12.2073 saakka.

Muut ehdot



Muilta osin ehdot ovat vakioolunteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.