

Muistio/EL**Asuntotontin (AKS, 5400 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle rakennusluvan hakemista varten (Suurmetsä, tontti 41200/17)**

Jakomäenpolku 5, A3141-7, HEL 2023-003737

Hakemus Helsingin kaupungin Asuntotuotanto pyytää 10.3.2023 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) asuntotontin 41200/17 rakennusluvan hakemista varten 16.3.2023 alkaen.

Myöhemmin on sovittu vuokrauksen alkavan 16.4.2023.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 10.01.2022 (14 §) varata tontin 41200/17 Helsingin kaupungin Asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) erityisasumiseen suunnattujen vuokra-asuntojen sekä palvelukeskuksen suunnittelua varten 31.12.2024 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.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 29.8.2018 hyväksymän ja 24.10.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12495 mukaan tontti 41200/17 kuuluu asuinkeuhkalojen korttelialueeseen (AKS), joka on osoitettu ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten. 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.

Suunnitelmat

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12495 mahdollistaa tontille 41200/17 muistisairaita vanhuksia palvelevan asuinkerrostalon rakentamisen. Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 5 400 k-m². Lisäksi tontille tulee toteuttaa Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan palvelukeskuksen tiloja sekä tarvittaessa muita vastaavia tiloja.

Rakentamisen arvioitu alkamisajankohta on lokakuu 2023.

Energiatehokkuus

Vuokralainen on toimittanut pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen.

Perheasuntovaatimus

Perheasuntovaatimusta ei noudateta erityisasumiseen suunnattujen vuokra-asuntojen tuotannossa.

Autopaikat

Asemakaavanmukaisia velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa 1ap/400 km². Tonttia palvelevia velvoiteautopaikkoja voidaan sijoittaa LPA-tonteille 41189/1 ja 41199/2.

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. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia. Vuokra-alueella sijaitsee käytöstä poistettuja johtoja ja putkia.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä on tiedossa, että vuokra-alueen rakentaminen ja käyttö tulee edellyttämään korttelin muiden tonttien kanssa tehtävää rasitteenluonteisia ehtoja/yhteisjärjestelyjä koskevaa sopimusta. Lopulliset rasitteet tullaan lisäämään pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen ennen kohteen valmistumista.

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 niille sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien vuokranmäärityksessä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset periaatteet. 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.

Asuntotontin asuintilan tuottotavoite on 4 % ja liiketilan 5 % vuokrasta.

Tontin 41200/17 arvioitu markkinavuokraushinta on arviolausunnon perusteella AKS-rakennusoikeuden osalta 450 e/k-m². ARA:n määrittämä asuinkerrostalotontin enimmäishinta Jakomäen alueelle on 419e/k-m².

Tontti vuokrataan lyhytaikaisesti edellämainitulla hinnalla.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n edellyttämä alennus. Alennus on määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteuttavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittelyssä noudatetaan lain (laki (laki vuokraasuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta. Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä alennus koskee ns. pitkällä korkotuella (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) toteutettavia hankkeita. Alennus voidaan myöntää myös muille valtion tukemille hankkeille, mikäli siihen on lainsäädäntöön tai viranomaisohjeisiin perustuva syy

Kaupungin vahvistamien ohjeiden mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään maanvuokraa, joka vastaa kahden kuukauden vuokraa.

Tontin maanvuokran on siten ARA-alennus huomioiden koko vuokra-ajalta 12 067,20 euroa.

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 6 033,60 euroa / kuukausi (72 403,20: 12)

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 16.4.2023 ja on voimassa 15.4.2024 saakka.

Lisäehdot

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