

Liite 2

Muistio / Tiina

Asuinrakennusten tai opetustoimintaa palvelevien rakennusten tontin (AYO/s, 693 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen As Oy Helsingin Taivaskalliontie 3:lle vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten ja samaan tonttiin kohdistuvan musiikkiopistoa varten tehdyn maanvuokrasopimuksen päättäminen (Käpylä, tontti 25005/3)

Taivaskalliontie 3

Hakemus

Kiinteistö Oy Taivaskalliontie 3 (22.8.2022 lukien As Oy Helsingin Taivaskalliontie 3) pyytää 4.7.2022 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi pitkäaikaisesti asuntotarkoituksiin mainitulle yhtiölle tontin 25005/3 1.8.2022 alkaen. Myöhemmin on sähköpostitse sovittu, että vuokraus merkitään alkamaan 1.9.2022.

Samalla yhtiö pyytää, että sille maanvuokrasopimuksella nro 25273 vuokratun tontin 25005/3 musiikkiopistotarkoituksiin tehty maanvuokrasopimus merkittäisiin ennaikaisesti päättymään, kun uusi vuokrasopimus asuntotarkoituksiin merkitään alkamaan.

Tontilla sijaitseva, aikaisemmin musiikkiopistotarkoituksessa palvellut rakennus on tarkoitus palauttaa takaisin asuntokäyttöön. Rakennukseen toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja.

Asian tausta

Tontti 25005/3 (alunperin tontti 91-25-893-3) on vuokrattu pitkäaikaisesti ajaksi 27.6.1938-31.5.1985 ja tuolloin rakennuksen toisessa kerroksessa sijaitsi viisi asuntoa ja ensimmäisessä kerroksessa leipomo ja myymälä. Tämän jälkeen maanvuokrasopimus on uusittu ajaksi 1.6.1985-31.5.2019. Vuodesta 1991 lukien rakennus on ollut muusiikkiopistokäytössä. Sopimus on uusittu muusiikkiopistotarkoituksiin ajaksi 1.6.2019-31-31.5.2049.

Tontilla sijaitseva rakennus on tarkoitus palauttaa takaisin alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa asunnoiksi. Asia ei edellytä kaavamutosta vaan muutos on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Koska nykyinen sopimus on tehty musiikkiopistotarkoitukseen on tarkoituksenmukaista merkitä vanha sopimus päättymään ja tehdä kokonaan uusi maanvuokrasopimus asuntotarkoituksiin uusilla ehdoilla ja uudella vuokralla.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 28.8.1996 hyväksymän ja 11.10.1996 lainvoimaiseksi tulleen Käpylän korttelin 25005 tontin 3 asemakaavan muutoksen nro 10373 mukaan tontti kuuluu asuinrakennusten tai opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen, jolla ympäristö säilytetään (AYO/s). Kaavamerkinnän mukaan rakennus on osa kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaasta kokonaisuudesta eikä sitä saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa.

Tontilla on rakennusoikeutta 530 k-m². Rakennusalalla oleva merkintä m245 osoittaa ensimmäisessä kerroksessa sallittavien liike-, toimisto-, julkisten palvelutai niihin verrattavien tilojen yhteenlasketun enimmäismäärän kerrosalaneliömetreinä.

Tontille on sijoitettava vähintään kaksi ja enintään neljä autopaikkaa niin, että ne sopeutuvat kaupunkikuvaan eivätkä muuta alueen luonnetta.

Tontitiedot

Tontti 25005/3 on merkitty kiinteistörekisteriin 15.12.1988. Tontin pinta-ala on 884 m² ja osoite Taivaskalliontie 3.

Tonttiin 25005/3 kohdistuvan maanvuokrasopimuksen päättäminen ja uusi maanvuokrasopimus

Tonttiin 25005/3 kohdistuu maanvuokrasopimus nro 25273. Tontti on vuokrattu musiikkiopistotarkoituksiin Kiinteistö Oy Taivaskalliontie 3:lle.

Vuokralaiselle on myönnetty rakennuslupa (lupatunnus 25-0957-22-D, LP-091-2022-01503), joka mahdollistaa musiikkiopetuskäytössä olleen pienkerrostalon korjaamisen ja palauttamisen asuinkäyttöön. Rakennusluvan mukaan käyttötarkoituksen muutos on kaavan mukainen.

Lisäksi ullakkotilojen muutoksen osalta on vireillä rakennuslupahakemus (lupatunnus LP-091-2022-05190). Kaavoittajalta sähköpostitse 22.8.2022 saadun tiedon mukaan lupa on tarkoitus myöntää 2-3 viikon kuluttua. Rakennusluvan myötä kerrosalaa tulee lisää 190 k-m².

On tarkoituksenmukaista, että nykyinen musiikkiopistotarkoitukseen tehty maanvuokrasopimus merkitään päättymään ja tehdään kokonaan uusi maanvuokrasopimus asuntotarkoituksiin. Uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus asuntotarkoituksiin voidaan tehdä vasta, kun nykyinen voimassa oleva maanvuokrasopimus on päätetty.

Lyhytaikainen vuokraus

Tonttia ei vuokrata erikseen lyhytaikaisesti, koska vuokralaisella on nykyisen voimassa olevan maanvuokrasopimuksen perusteella hallinta tonttiin ja vuokralainen on tämän hallinnan perusteella voinut hakea rakennuslupaa/-lupia.

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.

Energiatehokkuus

Kyse on suojellun kohteen peruskorjauksesta. Rakennusvalvonnasta saadun tiedon mukaan suojelukohteissa ei voi voida edellyttää energiaparannuksia.

Suunnitelmat

Musiikkiopetuskäytössä ollut pienkerrostalo korjataan ja palautetaan asuinkäyttöön. Rakennukseen tulee yhteensä 9 asuntoa. Kohteen pääsuunnittelija on Arkkitehtitoimisto Pet Michael Oy. Muutostyöt tarkoitus aloittaa elo-syyskuun vaihteessa 2022.

Rakennuslupa

Tontille 25005/3 on 19.5.2022 (§ 241) myönnetty rakennuslupa (lupatunnus 25-0957-22-D, LP-091-2022-01503), joka mahdollistaa musiikkiopetuskäytössä olleen pienkerrostalon korjaamisen ja palauttamisen asuinkäyttöön. Käyttötarkoituksen muutos on kaavan mukainen. Lisäksi ullakotilojen muutoksen osalta on myönnetty rakennuslupa (lupatunnus LP-091-2022-05190) 13.9.2022 (450 §).

Perheasunnot ja ja keskipinta-ala

Hakemuksen yhteydessä on toimitettu pääsuunnittelijan (Arkkitehtitoimisto Pet Michael Oy) 29.6.2022 päiväämä selvitys kohteen huoneistojakaumasta. Selvityksen mukaan rakennukseen tulee yhteensä 9 asuntoa. Asunnot ovat yksiöitä ja kaksioita, mutta neljään asuntoon 1. kerroksessa liittyy huoneistokohtainen (asunnossa sisäporras) askartelutila kellaritasossa. Neljään asuntoon 2. kerroksessa liittyy huoneistokohtainen (asunnossa sisäporras) kerrosalaan laskettava asuintila ullakkotasossa. Vähintään kolme huonetta sisältäviä asuntoja on kaksi toisessa/ullakkokerroksessa. Lisäksi ensimmäisessä/kellarikerroksessa on neljä asuntoa, joissa on kolme huonetilaa kun huomioidaan askartelutila. Asuntojen sisätilojen (huoneistoala ja ullakolle sijoittuvat asuintilat sekä kellarikerrokseen sijoittuva askartelutilat huomioiden) keskipinta-ala on 73,4 m².

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

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 mukainen 3.2 §:n mukainen vakuuden määrä on 94 000 euroa.

Maanvuokra

Kaupunginvaltuusto on päätöksellään 2.2.2022 (22 §) vahvistanut yleiset vuokrausperiaatteet ja kaupunkiympäristölautakunta on 12.4.2022 (235 §) hyväksynyt vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet. Periaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen.

Tontin vuosivuokra on tontin markkina-arvo kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden.

Vuokrattava tontti on hinnoiteltu markkina-arvoon ja maanvuokra täyttää kuntalain 130 §:n asettamat vaatimukset (puolueeton arvioija GEM Valuation Oy on laatinut lausunnon 10.6.2022, arvopäivä 25.5.2022).

Tontista perittävä vuokra vastaa markkinavuokraa, joka edellä mainituilla perusteilla määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ²	e/k-m ² (ind. 2172)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind. 2172)
693	51,80	1 125	1 435,90	31 187,75

$(693 \text{ k-m}^2 \times 51,80 \text{ e/k-m}^2 \times 4 \%) \times 21,72$

Kiinteä alkuvuosisvuokra (1.1.-31.12.) on 31 187,75 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.9.2022-31.12.2023 (16 kk) on 41 583,67 euroa (31 187,75 :12 x 16).

Vakiintuneen käytännön mukaan maanvuokraa peritään vähintään asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden mukaan, ja jos se ylitetään, niin toteutetun rakennusoikeuden mukaan.

Tekninen asiantuntija on käynyt läpi rakennuslupapiirustukset ja maanvuokraa peritään yhteensä 693 kerrosneliömetrin mukaan. Ensimmäisen ja toisen kerroksen osalta vuokran määritykseen vaikuttavaa kerrosalaa on molemmissa kerroksissa 273,6 k-m². Ullakkokerroksen osalta vuokran määräytymisessä on otettu huomioon 146 k-m².

Kaupunki ei ole maanvuokraa määrittäessään sidottu samoihin käytäntöihin tai normeihin, kuin esimerkiksi rakennusvalvontapalvelut rakennuslupapäätöstä tehtäessä. Maanvuokraa peritään kaikista pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista.

Vuokra-aika

Kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) yleisiä vuokrausperiaatteita koskevan päätöksen ja kaupunkiympäristölautakunnan 12.4.2022 (235 §) hyväksymien soveltamisohjeiden mukaan tontin vuokra-aika on enintään 60 vuotta, jos vuokrasopimuksessa ei ole maanvuokran tasotarkastusta koskevia ehtoja. Ympärillä sijaitsevien tonttien tonttien vuokra-aika päättyy 31.12.2075, joten on perusteltua, että myös tontin 25005/3 vuokra-aika päättyy samaan aikaan.

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.9.2022 ja vuokraus olisi voimassa 31.12.2075 saakka.

Rekisteröinti

Kiinteistö Oy Taivaskalliontie 3 (Y-tunnus 0352609-1) on merkitty kaupparekisteriin 31.12.1979.

Yhtiömuodon muutos asunto-osakeyhtiöksi ja toiminimen muutos As Oy Helsingin Taivaskalliontie 3:ksi on merkitty kaupparekisteriin 22.8.2022.

Lisäehdot

Maanvuokrasopimukseen on otettu lisäehdot hallinta- ja rahoitusmuodosta sekä autopaikoista.