



§ 484

**Tontin pitkäaikainen vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Uimaran-
rantien palvelukodille (Tapaninkylä, Tapaninvainio, tontti
39049/4)**

HEL 2015-009300 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 129/682 499, Rasinkuja 4

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Kiinteistö Oy Helsingin Uimaran-
nantien palvelukodille (Y-tunnus 2685842-7) Helsingin kaupungin 39.
kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin nro 39049 tontin nro 4 (kiinteis-
tötunnus 91-39-49-4, pinta-ala 3 268 m², osoite Rasinkuja 4) hoivapal-
velutarkoitukseen 16.12.2016 - 31.12.2045 väliseksi ajaksi jäljempänä
olevin ja liitteestä nro 1 (sopimusehdot 2 - 18) ilmenevin ehdoin:

Tammikuun 1. päivästä 2018 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen
elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perus-
vuosivuokra on 783 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi
100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla pe-
rusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuo-
den keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät
ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2017 saakka
15 002 euroa, jolloin ajalta 16.12.2016 - 31.12.2017 perittävä vuokra on
noin 15 627 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuk-
sessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteute-
taan asuin-, liike- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yh-
teensä enemmän kuin 870 k-m².

Jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan
toiseksi tai tontille rakennetaan tai otetaan käyttöön lisää kerrosalaa,
muutospirustukset on esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväk-
syttäväksi.

Mikäli hanketta ei toteuteta valtion korkotukemana tuotantona, vuokra-
nantajalla on oikeus määrittää tontin maanvuokra käyvän arvon mu-



kaan vuokra-ajan alkamisesta lukien. Käypä arvo määräytyy ulkopuolisen asiantuntijan laatiman arvion perusteella.

(L2139-8)

B

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa päätöskohdassa A tarkoitetun vuokrasopimuksen vuokra-aikaa ja oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään muutkin mahdollisesti tarvittavat muutokset vuokrasopimukseen myöhemmin tehtävän kaupunginvaltuuston vuokrausperusteita koskevan päätöksen mukaisesti.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista vuokralaiselle tai kolmannelle, mikäli vuokra-aikaa myöhemmin tehtävällä kaupunginvaltuuston vuokrausperusteita koskevalla päätöksellä päätetään olla jatkamatta tai mikäli kaupunginvaltuuston päätös vuokrausperusteiden määräämisestä oikaisuvaatimuksen tai kunnallisvalituksen vuoksi muuttuu tai kumoutuu.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, vs. kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34244
tuukka.toropainen(a)hel.fi
Minja Mäkelä, avustava lakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.makela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Muut vuokrausehdot
- 2 Tapaninvainion kaupunginosayhdistyksen kannanotto

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Tapaninvainion kaupunginosayhdistys ry

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2



Kiinteistövirasto	Liite 1
	Liite 2
Muut otteidensaajat	Liite 1
	Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Tapaninkylän Tapaninvainion yleisten rakennusten tontille (Y) 39049/4 toteutetaan varauspäätösten ja arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen kilpailuehdotuksen ”Leija” (Arkkitehtitoimisto H MV Oy:n laatima suunnitelma) mukaisesti valtion korkotukema mielenterveyskuntoutujien hoivakoti Kiinteistö Oy Helsingin Uimarannantien palvelukodin omistukseen.

Rakennusluvan mukaan tontille on tarkoitus toteuttaa 1-kerroksinen hoivakoti mielenterveyskuntoutujille (870 k-m²), jonne on tulossa 15 paikkaa. Hankkeen selvityksen mukaan kysymys on hoitolaitostyyppisestä asumisratkaisusta, eikä asunnoissa ole siten esimerkiksi omia keittiöitä (Y-tilan luonteista tilaa). Kohde toteutetaan ARA:n korkotukilainalla ja se on saanut rakennussuunnitelmien ja kustannusten hyväksymistä koskevan päätöksen (osapäätös).

Tontin 39049/4 rakennusoikeus on 2 451 k-m². Erityisasumista koskevien viranomaisohjeiden mukaisesti tontille voidaan toteuttaa kuitenkin vain suunnitelman mukainen rakennus 870 k-m².

Tontille 39049/4 ei ole vahvistettu vuokrauserusteita. Kiinteistölautakunta päättää johtosäännön mukaan tonttien antamisesta vuokralle enintään kolmenkymmenen vuoden ajaksi kerrallaan. Tontin maanvuokraa esitetään perittäväksi Y-tilan luonteisten tilojen hinnan perusteella ja toteutettavan rakennusoikeuden mukaisesti.

Kiinteistölautakunnalle esitetään tontin 39049/4 vuokraamista pitkäaikaisesti Kiinteistö Oy Helsingin Uimarannantien palvelukodille hoivapalvelutarkoituksiin 16.12.2016 alkaen päätösehdotuksesta ilmenevin ehdoin. Samalla esitetään, että lautakunta päättäisi jatkaa vuokra-aikaa ja oikeuttaisi kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään tarvittavat muutokset vuokrasopimukseen myöhemmin tehtävän kaupunginvaltuuston vuokrauserusteita koskevan päätöksen mukaisesti.

Esittelijän perustelut

Hakemus



Avain Palvelukodit Oy pyytää 20.6.2016 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi pitkäaikaisesti Tapaninkylän yleisten rakennusten tontin (Y) 39049/4 Kiinteistö Oy Helsingin Uimarannantien palvelukodille mielenterveyskuntoutujien hoivakotia varten 16.8.2016 alkaen.

Myöhemmin on hakijan kanssa sovittu, että vuokraus alkaa 16.12.2016.

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 7.11.2011 (1000 §) varata Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninvainio) korttelin 39049 tontin 2 Esperi Care Oy:lle valtion tukemien erityisryhmille tarkoitettujen vuokra-asuntojen eli palvelukodin rakennuttamista varten 31.12.2012 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

1. Varauksensaajan tulee saada sosiaaliviraston puolto tontin varaamiselle hakijalle esitettyyn tarkoitukseen ja hankkeen suunnitelmalle ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen solmimista ja rakentamisen aloittamista.
2. Hankkeeseen tulee sisällyttää sosiaaliviraston mahdolliset lastensuojelun noin 600 k-m²:n suuruiset tilat.
3. Kohteesta tulee järjestää arkkitehtuurikutsukilpailu yhteistyössä kaupungin kanssa.
4. Varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin ja rakennuksen tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä (www.rakvv.hel.fi) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua energiavaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.



5. Varauksensaajan tulee tiedottaa hankkeesta tontin naapureille sekä kaupunginosayhdistyksille.

Kiinteistölautakunta päätti 2.5.2013 (219 §) jatkaa tontin 39049/2 varausta 31.12.2013 saakka siten, että tontin varauksessa noudatetaan aiemmin päätettyjen varausehtojen lisäksi seuraavia ehtoja:

1. Hankkeen laajuus on enintään noin 2 000 k-m² ja enintään 15 - 20 palveluasuntoa. Ellei kiinteistöviraston tonttiosasto toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeensa siten, että tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta käyttämättä jäävä rakennusoikeus on vastaisuudessa toteutettavissa. Kaupunki menettelee käyttämättä jäävän rakennusoikeuden osalta parhaaksi katsomallaan tavalla.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan hankkeen toteuttamisen sekä edellä mainittujen varausehtojen toteuttamisen kannalta tarkoituksenmukaisen tonttijaon ja esittämään sen tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen tonttijaon ja lohkomisen hakemista.

Kiinteistölautakunta päätti 12.6.2014 (340 §) jatkaa tontin 39049/2 varausta 30.6.2015 saakka siten, että tontin varauksessa noudatetaan aiemmin päätettyjen varausehtojen lisäksi seuraavia ehtoja:

1. Mikäli tontille suunniteltu rakennus toteutetaan muun kuin tontinvaraajan toimesta ja omistukseen, tontinvaraaja on velvollinen esittämään rakennuksen toteuttajan ja omistajan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi. Asuntotontin pitkäaikainen maanvuokrasopimus tehdään rakennuksen omistajan kanssa.

2. Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki tulee sisällyttämään tontin luovutusehtoihin ehdot, jotka oikeuttavat kaupungin osoittamaan tontille rakennettaviin tiloihin uuden palveluntuottajan, mikäli se on sosiaali- ja terveysviraston yksityisiä palveluntuottajia koskevien hankintatai muiden sopimusten vuoksi kaupungin harkinnan mukaan tarkoituksenmukaista tai muun painavan syyn vuoksi perusteltua.

Kaupunginhallitus päätti 8.12.2014 (1303 §) muuttaa Esperri Care Oy:lle varatun tontin 39049/2 varausta seuraavasti:

1. Tontti varataan mielenterveyskuntoutujien hoivakodin suunnittelua sekä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka siten, että hoivakotihankkeen osalta tontinvaraajina ovat Esperri Care Oy ja Avain Palvelukodit Oy sekä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta Avain Rakennuttaja Oy.



Vapaaarahoitteiset vuokra-asunnot tulee toteuttaa normaalina asunto-tuotantona, jota ei suunnata erityisryhmille.

2. Hoivakotihankkeen osalta noudatetaan kiinteistölautakunnan aiemmin päättämiä varausehtoja sekä jäljempänä mainittuja ehtoja.

3. Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tontin suunnittelusta arkkitehtuurikutsukilpailun. Tontti tulee suunnitella ja toteuttaa kilpailun voittaneiden kilpailuehdotusten mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen. Tontin rakentamista koskevat rakennuslupasuunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

4. Osapuolet ovat keskenään velvollisia sopimaan hankkeiden toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaisesta tonttijaosta ennen rakennussuunnittelun aloittamista sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista, ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa erikseen toisin sovita.

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan sopimaan kaikista hankkeiden toteuttamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä.

5. Avain Rakennuttaja Oy on tietoinen, että vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen toteuttaminen edellyttäneen voimassa olevan asemakaavan muuttamista.

Vapaaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan lisäksi muun muassa seuraavia varausehtoja:

- Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä (www.rakvv.hel.fi) laskentatyö-



kalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

Sosiaaliviraston lausunto

Varausehtojen mukaan varauksensaajan tulee saada sosiaaliviraston puolto tontin varaamiselle hakijalle esitettyyn tarkoitukseen ja hankkeen suunnitelmalle ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen solmimista ja rakentamisen aloittamista. Edelleen hankkeeseen tulee sisällyttää sosiaaliviraston mahdolliset lastensuojelun noin 600 k-m²:n suuruiset tilat.

Sosiaaliviraston lausunnon (21.4.2011) mukaan Esperri Care Oy on kirjattuna kirjeellä (22.3.2011) pyytänyt sosiaalivirastolta puoltolausuntoa tontin 39049/4 käyttötarkoitusta varten. Lausunnon mukaan Esperri Care Oy suunnittelee tontille 60 asunnon palvelukotia erityisryhmille. Tontille on lisäksi suunnitteilla myös muuta asumista tukevaa toimintaa. Lausunnossaan sosiaalivirasto puoltaa tontin käyttötarkoituksen muuttamista erityisryhmien (mielenterveyskuntoutujien) asumiseen.

Sosiaalivirasto (lastensuojelu) on ilmoittanut (sähköpostikeskustelu syyskuussa 2011), että virastolla on aikanaan ollut kaavailuja lastensuojeluyksikön rakentamisesta Uimarannantien tontille 39049/2 yhteistyössä sosiaaliviraston muiden vastuualueiden kanssa. Lastensuojeluyksikön toimintaa on kuitenkin alettu suunnitella toisaalle yhdessä tilayksikön kanssa.

Arkkitehtuurikutsukilpailu

Tonttia 39049/2 koskeva arkkitehtuurikutsukilpailu järjestettiin 6.2. - 16.3.2015. Kilpailuun osallistui kolme arkkitehtisuunnittelutoimistoa. Kilpailun arviointiryhmän muodostivat kaupunkisuunnitteluviraston arkkitehti Johanna Mutanen, Esperri Care Oy:n kiinteistöjohtaja Tomi Rosqvist ja Avain Rakennuttaja Oy:n projektipäällikkö Ville Mäenpää.

Kilpailun voittajaksi valittiin Arkkitehtitoimisto HMM Oy:n laatima suunnitelma "Leija".

Varausehtojen mukaisesti tontti 39049/2 tulee suunnitella ja toteuttaa kilpailun voittaneen kilpailuehdotuksen mukaisesti ("Leija") tai vähin-



täänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen. Tontin rakentamista koskevat rakennuslupasuunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

Lyhytaikainen vuokraus

Kiinteistöviraston tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 9.10.2015 (282 §) vuokrata Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin 39049 hyväksytyt tonttijaon nro 12670 mukaista tonttia 4 vastaavan alueen Kiinteistö Oy Helsingin Uimarannantien palvelukodille (Y-tunnus 2685842-7) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.10.2015 - 31.3.2016 päätöksessä mainituin ehdoin.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Sisäasianministeriön 26.2.1960 vahvistaman asemakaavan muutoksen nro 4673 mukaan tontti 39049/2 kuuluu yleisten rakennusten korttelialueeseen (Y). Tontin rakennusoikeus on asemakaavassa merkitty tonttitehokkuusluvulla $e=0,75$, ja sen korkein sallittu kerrosluku on II.

Tontin 39049/2 pinta-ala on 6 804 m² ja osoite Rasinkuja 2. Mainittu tontti on merkitty 11.1.1967 kiinteistörekisteriin.

Tontista 39049/2 on 31.8.2015 hyväksytyllä tonttijaolla nro 12670 muodostettu tontit 39049/3 ja 4. Tontin 39049/4 rakennusoikeus on 2 451 k-m² (tonttitehokkuusluku $e=0.75$), pinta-ala 3 268 m² ja osoite Rasinkuja 4.

Tontti 39049/4 on merkitty kiinteistörekisteriin 29.10.2015.

Alueelle on valmisteilla asemakaavan muutos, jossa esitetään tontin 39049/3 käyttötarkoituksen muuttamista asumiskäyttöön. Valmisteilla olevassa kaavamuutoksessa tontin 39049/4 osalta esitetään kaavamerkintöjen täsmentämistä. Kaavamuutoksella ei katsota olevan vaikutusta tontin 39049/4 vuokraamiseen.

Tapaninvainion kaupunginosayhdistys ry:n kannanotto

Tapaninvainion kaupunginosayhdistys ry on antanut mielipiteensä Uimarannantie 8:n asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kyseisessä mielipiteessään yhdistys on esittänyt tontille 39049/4 kaavailun rakennushankkeen keskeyttämistä, kunnes tontin asemakaavaa koskeva asia on ratkaistu ja tonttien 39049/3 ja 4 kokonaissuunnitelma on valmis.



Kannanotto on liitteenä nro 2.

Esittelijä toteaa kannanoton johdosta, että tontille 39049/4 toteutettava hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja hankkeelle on myönnetty rakennuslupa, joka on lainvoimainen. Alueella vireillä olevan asemakaavan muutoksen kaavaluonnoksessa nyt vuokrattavalle tontille esitetyt muutokset ovat luonteeltaan teknisiä ja nykytilaa tarkentavia. Kyseinen kaavamuutos valmistellaan kumppanuuskaavoituksena. Nyt puheena oleva tontin vuokraaminen mahdollistaisi pitkään vireillä olleen ja rakennusluvan saaneen hankkeen toteuttamisen ilman enempää viivytystä. Edellä mainitun perusteella esittelijä ei näe vireillä olevan asemakaavan muutoksen olevan esteenä tontin pitkäaikaiselle vuokraamiselle.

Piirustusten tutkiminen tonttiosastolla

Kiinteistöviraston tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö on 4.11.2015 (309 §) tutkinut piirustukset. Piirustukset esittävät tontille 39049/4 rakennettavaa yksikerroksista hoivakotia, jonka kerrosala on 870 k-m². Lisäksi rakennetaan teknisiä tiloja 109 k-m².

Suunnitelmat

Tontille 39049/4 on myönnetty rakennuslupa 16.2.2016 (51 §) (lupatunnus 39-3250-15-A). Rakennusluvan mukaan tontille on tarkoitus toteuttaa 1-kerroksinen hoivakoti mielenterveyskuntoutujille. Mainitun rakennusluvan mukaan hoitolaitosrakennukseen ei synny varsinaisia asuntoja, vaan paremminkin asumisyksiköitä.

Tontin rakennusoikeus on 2 451 k-m². Erityisasumista koskevien viranomaishojjeiden mukaisesti tontille voidaan toteuttaa kuitenkin vain suunnitelman mukainen rakennus 870 k-m². Tämän vuoksi maanvuokraa esitetään perittäväksi toteutettavan rakennusoikeuden mukaisesti.

Mielenterveyskuntoutujille suunnattuun hoivakotiin on tulossa 15 paikkaa. Hankkeen selvityksen mukaan kysymys on hoitolaitostyyppisestä asumisratkaisusta, eikä asunnoissa ole siten esimerkiksi omia keittiöitä (Y-tilan luonteista tilaa). Kohde toteutetaan ARA:n korkotukilainalla, ja se on jo saanut ARA:n osapäätöksen. Vuokralaiseksi on tulossa Kiinteistö Oy Helsingin Uimarannantien palvelukoti.

Autopaikat 7 kpl sijoitetaan vuokra-alueelle.

Energiatodistus

Varauspäätösten mukaan tontille 39049/4 toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää



C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Rakennuksesta esitetyn energiatodistuksen mukaan rakennus alittaa majoitusliikerakennusten C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset 240 kWh/m²/vuosi. Rakennuksen E-luku on mainitun todistuksen perusteella 210 kWh/m²/vuosi, ja sille on jo myönnetty rakennuslupa.

Kyseessä on hoivakoti eikä asuinkerrostalo. Nykykäytännön mukaan energiatehokkuusvaatimus E-luku 120 kWh/m²/vuosi koskee vain kerrostalotuotantoa (Kvsto 22.6.2016, 189 §). Muissa hankkeissa noudatetaan Suomen rakentamismääräyskokoelman määräyksiä.

Rakennusten energiatehokkuutta koskevat määräykset ja ohjeet ilmenevät Suomen rakentamismääräyskokoelman LVI ja energiatalous -osiosta. Ympäristöministeriön asetuksessa 2/11 rakennusten energiatehokkuudesta on määrätty rakentamisessa sovellettavat määräykset ja ohjeet rakennusten energiatehokkuudesta (D3). Mainitun asetuksen mukaan asuntola- yms. käyttötarkoitukseen osoitettu rakennus luokitellaan määräyksissä käyttötarkoitukseluokkaan viisi (5) Majoitusliikerakennukset. Kyseiseen käyttötarkoitukseluokkaan kuuluvan uudisrakennuksen E-luku ei saa ylittää 240 kWh/m²/vuosi. Hankkeesta esitetyn energiatehokkuus selvityksen katsotaan näin ollen olevan Suomen rakentamismääräyskokoelman määräysten mukainen.

Hyväksyessään tontin pitkäaikaista vuokraamista koskevan esityksen kiinteistölautakunnan voitaneen samalla katsoa hyväksyneen edellä mainitun energiatehokkuutta koskevan poikkeamisen tontin varauspäätöksestä.

Vuokrausperusteet

Tontille 39049/4 ei ole vahvistettu vuokrausperusteita. Vuokrausperusteiden määrittelyssä pyritään johdonmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttötarkoitus sekä alueelle aiemmin määritellyt vuokrausperusteet (vertailutiedot).

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 29.8.2007 (207 §) vahvistaa vuokrausperusteet kolmelle Tapaninkylän asuntotontille 39052/2 ja 3 sekä 39163/1. Tonttien vuosivuokrat määrätään pitempään perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 30 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Muuten noudatetaan muun muassa kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.



Lisäksi vertailutietona voidaan todeta, että kiinteistölautakunta päätti 18.12.2014 (638 §) vuokrata Tapaninkylän YSA-tontin 39090/15 (os. Kivitaskuntie 1) 30 vuodeksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana Y-tilan kerrosneliömetrihintana 16 euroa. Tontti vuokrattiin Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille. Tontilla sijaitsee vanhainkoti.

Noudatetun käytännön mukaan Y-tontin hinta vastaa noin puolta kaupungin alueella käyttämistä vapaarahoitteisten asuntotonttien hinnoista. Koska hanke toteutetaan valtion korkotuella, tonttihinnoittelussa tulee noudattaa ARA:n hyväksymää hinnoittelua.

Ottaen huomioon käytössä olevat vertailutiedot ja muut seikat sekä edellä mainittu selvitys hoivakodin asumistilasta (Y-tilaa) tontin 39049/4 vuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa 18 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Hinnoittelussa on otettu rakennusoikeuden yksikköhintaa laskevasti huomioon se, että ARA:n ohjeiden mukaan valtion tukemassa tuotannossa maanvuokran määrittelyssä tulee käyttää 4 %:n tuotto korkoa, mutta kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaisesti muun kuin asuntontin vuosivuokra tulee määritellä 5 %:n tuottokoron mukaisesti.

Maanvuokraa perittäisiin toteutettavan rakennusoikeuden (870 k-m²) mukaan, koska vuokralainen ei voi erityisasumisen hankkeita koskevista viranomaisohjeista ja -käytänteistä johtuen hyödyntää tontin koko rakennusoikeutta. Mikäli tontille kuitenkin toteutetaan vastaisuudessa enemmän rakennusoikeutta, vuokranantajalla on oikeus tarkistaa maanvuokraa.

Maanvuokra

Edellä mainittujen päätösten perusteella tontin 39049/4 maanvuokra esitetään määräytyvän seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ²	e/k-m ² (ind. 1916)	Perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 1916)
870	18	345	783	15 002

(870 x 18 x 5 %) x 19,16

Vuokra-aika

Vuokra-ajan esitetään alkavan 16.12.2016, ja vuokraus olisi voimassa 31.12.2045 saakka (30 vuotta). Kiinteistötoimen johtosäännön mukaan



kiinteistölautakunta on toimivaltainen vuokraamaan alueen enintään kolmenkymmenen vuoden ajaksi.

Samalla lautakunnalle esitetään, että vuokra-aikaa jatketaan 31.12.2080 saakka, mikäli kaupunginvaltuusto on hyväksynyt vuokra-alueen vuorausperusteet. Muilta osin noudatettaisiin aikaisemmin päätettyjä ehtoja.

Rekisteröinti

Kiinteistö Oy Helsingin Uimarannantien palvelukoti (Y-tunnus 2685842-7) on merkitty kaupparekisteriin 22.4.2015. Kiinteistöyhtiö on kiinteistöviraston tonttiosaston tietojen mukaan Avain Palvelukodit Oy:n kokonaan omistama, hanketta varten perustettu yhtiö.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, vs. kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34244
tuukka.toropainen(a)hel.fi
Minja Mäkelä, avustava lakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.makela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Muut vuokrausehdot
- 2 Tapaninvainion kaupunginosayhdistyksen kannanotto

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1 Liite 2
Tapaninvainion kaupunginosayhdistys ry	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1 Liite 2
Kiinteistövirasto	Liite 1 Liite 2
Muut otteidensaajat	Liite 1 Liite 2