



19.05.2020

Asia/10

§ 289

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi eräille tonteille (Suutarila, Herttoniemi)

HEL 2020-006233 T 10 01 01 02

Siltakyläntie 11, Siilitie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin Suutarilassa sijaitsevan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevan korttelialueen tontin (YS) 40094/14 ja Herttoniemessä sijaitsevan autopaikkatontin (LPA) 43157/2 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaatein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jenna Pirtilä (tontti 40094/14), kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799
jenna.pirtila(a)hel.fi
Jessina Haapamäki (tontti 43157/2), kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 YS-tontti 40094/14, sijaintikartta ja ote asemakaavasta
- 3 LPA-tontti 43157/2, sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Suutarilassa sijaitsevalle sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevan korttelialueen tontille (YS) 40094/14 on tarkoitus toteuttaa ARA-hankkeena pitkäaikaisella korkotukilainalla sekä erityisryhmien investointiavustuksella tuetun asumisen asumisyksikkö. Tontti 40094/14 on vuokrattu lyhytaikaisesti Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutaloille rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten. Nyt tontille tulisi vahvistaa vuokrausperiaatteet. Esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa 552 euroa/k-m² (ind. 1973).

Kaupunginvaltuusto vahvisti 11.3.2020 (85 §) vuokrausperiaatteet Herttoniemessä sijaitsevalle asuntotontille 43124/4 (AK). Asuntotontin 43124/4 autopaikkoja on tarkoitus sijoittaa osin myös viereiselle autopaikkatontille 43157/2 (LPA). Autopaikkatontille 43157/2 ei kuitenkaan ole vielä vahvistettu vuokrausperiaatteita. Asuntotontin 43124/4 rakentaminen on jo alkanut, joten myös LPA-tontille 43157/2 pitäisi vahvistaa vuokrausperiaatteet.

Esittelijän perustelut

Suutarilan YS-tontti 40094/14

Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuuston 10.2.1988 hyväksymän ja 15.4.1988 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 9419 mukaan tontti 40094/14 kuuluu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YS). Tontin rakennusoikeus on 2 400 k-m².

Tontin pinta-ala on 6 159 m² ja osoite on Siltakyläntie 11 ja Pallomäentie 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.1.2020.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä 2.

Tontille toteutettava hanke

Kaupunki omistaa tontilla sijaitsevan huonokuntoisen rakennuksen. Rakennuksen tiloissa on toiminut 31.5.2019 päättyneellä huoneiston vuokrasopimuksella Suoja-Pirtti ry:n hoitokoti Sillanpirtti, joka on 49-paikkainen päihdehuollon kuntouttava asumispalvelu.

Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutalojen tarkoituksena on purkaa tontilla sijaitseva huonokuntoinen rakennus ja rakentaa tontille kaksikerroksinen 31-paikkainen tuetun asumisen yksikkö pitkäaikaisasunnottomille, johon tulee huoneenvuokralaiseksi Suoja-Pirtti ry.

Edellä kuvatun ns. ensimmäisen vaiheen lisäksi Y-Säätiö on alustavasti suunnitellut hankkeeseen toisen vaiheen, jossa tontille toteutettaisiin li-



sää asukaspaikkoja asumisyksikölle sekä valtion tukemia vuokra-asuntoja. Toisen vaiheen toteuttaminen edellyttää kuitenkin asemakaavamuutosta ja sen lainvoimaiseksi tuloa.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 8.4.2019 (245 §) varata tontin 40094/14 Y-Säätiö sr:lle kumppanuuskaavoitusta ja tuetun asumisen asumisyksikön sekä valtion korkotukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Tontille toteutetaan tuetun asumisen asumisyksikkö, johon tulee 31 (+10) asukaspaikkaa sekä valtion tukemia vuokra-asuntoja. Hanke tulee toteuttaa kokonaisuudessaan ARA-hankkeena pitkäaikaisella korkotukilainalla sekä erityisryhmien investointiavustuksella.
- Varausaikana varauksensaajan on neuvoteltava kaupungin (raken- netun omaisuuden hallinta) kanssa sopimus tontilla sijaitsevan rakennuksen luovutus- ja purkamisehdoista.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 13.3.2020, 62 § vuokrata tontin 40094/14 Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutaloille rakennusluvan hake- mista ja maanrakennustöiden suorittamista varten ajalle 16.3.2020 – 15.3.2021.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevan korttelialueen tontin 40094/14 (YS) vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana (pitkä kor- kotuki) toteutettavan vuokra-asuntotuotannon osalta 28 euroa (nykyar- vo n. 552 euroa / ind. 1973).

Valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavan tontin 40094/14 hinta on määritetty Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuk- sen (ARA) vahvistamien tonttihintakäyrien perusteella.

Tontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennet- tavan asumisyksikön rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotu- kea).

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asun- totontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennalli-



sesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan.

Koska asumisyksikköön on tarkoitus toteuttaa asuntoja (sisältävät keittiön ja wc:n), rinnastetaan toiminta normaaliin asumiseen.

Herttoniemen LPA-tontti 43157/2

Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuuston 13.12.2017 hyväksymän ja 2.2.2018 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12444 (Herttoniemen sairaalan alue) mukaan tontti 43157/2 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA).

Tontille on osoitettu asuntotontin 43124/4, lähipalvelurakennusten tontin 43157/1 sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta palvelevia autopaikkoja.

Tonttia 43157/2 ei vielä ole merkitty rekisteriin.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä 3.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.6.2019 (446 §) varata tontin 43124/4 T2H Rakennus Oy:lle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Tontin 43124/4 pysäköintipaikat tulee toteuttaa tonteille 43124/4 ja 43157/2 (LPA).

Autopaikkatonttia 43157/2 (LPA) ei ole erikseen varattu.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Pysäköintitontin vuosivuokra esitetään vakiintuneen käytännön mukaisesti määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttinelio metrihintana 1 euroa (nykyarvo 19,73 euroa / ind. 1973).

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



Lisätiedot

Jenna Pirtilä (tontti 40094/14), kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799
jenna.pirtila(a)hel.fi

Jessina Haapamäki (tontti 43157/2), kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 YS-tontti 40094/14, sijaintikartta ja ote asemakaavasta
- 3 LPA-tontti 43157/2, sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Asuntotonttitiimi