



## § 197

### Vuokrausperiaatteiden määrittäminen sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevan korttelialueen tontille sekä autopaikkatontille (Suutarila ja Herttoniemi)

HEL 2020-006233 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto vahvisti Helsingin Suutarilassa sijaitsevan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevan korttelialueen tontin (YS) 40094/14 ja Herttoniemessä sijaitsevan autopaikkatontin (LPA) 43157/2 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(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

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös 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.

Kaupunginvaltuusto on 11.3.2020, 85 § vahvistanut vuokrausperiaatteet Herttoniemessä sijaitsevalle asuntotontille 43124/4 (AK). Asuntotontin 43124/4 autopaikkoja on tarkoitus sijoittaa osin myös viereiselle autopaikkatontille 43157/2 (LPA), mutta sille ei ole vahvistettu vuok-



rauseriaatteita. Asuntotontin 43124/4 rakentaminen on jo alkanut, joten myös LPA-tontille 43157/2 pitää vahvistaa vuokrauseriaatteet.

## Esittelijän perustelut

Suutarilan YS-tontti 40094/14

### Asemakaavatiedot

Alueella on voimassa vuonna 1988 voimaan tullut asemakaava nro 9419, jonka mukaan tontti on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS). Tontin rakennusoikeus on 2 400 k-m<sup>2</sup>.

Tontin pinta-ala on 6 159 m<sup>2</sup> ja sen 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. Rakennuksessa on toiminut 31.5.2019 päättyneellä vuokrasopimuksella Suoja-Pirtti ry:n hoitokoti Sillanpirtti. Siltapirtti 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 ensimmäisen vaiheen lisäksi Y-Säätiö on alustavasti suunnitellut hankkeeseen toisen vaiheen, jossa tontille toteutettaisiin lisää asukaspaikkoja asumisyksikölle sekä valtion tukemia vuokra-asuntoja. Toisen vaiheen toteuttaminen edellyttää asemakaavamuutosta ja sen lainvoimaiseksi tuloa.

### Varauspäätös

Kaupunginhallitus on 8.4.2019, 245 § päättänyt 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 (rakennetun omaisuuden hallinta) kanssa sopimus tontilla sijaitsevan rakennuksen luovutus- ja purkamisehdoista.

#### Lyhytaikainen vuokraus

Kaupunkiympäristön toimialan asuntotonttitiimin päällikkö päätti 13.3.2020, 62 § vuokrata tontin 40094/14 Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutaloille rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten ajalle 16.3.2020–15.3.2021.

#### Vuokrausperiaatteet

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevan korttelialueen tontin 40094/14 (YS) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana (pitkä korkotuki) toteutettavan vuokra-asuntotuotannon osalta 28 euroa (nykyarvo noin 552 euroa/ind. 1973).

Vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavan asumisyksikön rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvistä (korkotukea). Näin hinnoittelu vastaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vahvistamia hintakäyriä.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan. Koska asumisyksikköön on tarkoitus toteuttaa asuntoja, jotka sisältävät keittiön ja wc:n, rinnastetaan toiminta normaaliin asumiseen.

Vuokralaisen mahdollisesti saama taloudellinen etu on EU:n valtiontukisääntelyn näkökulmasta hyväksyttävää, sillä sosiaaliseen asuntotuotantoon myönnettävät ARA:n korkotuki ja erityisryhmien investointitukustukset ovat EU:n valtiontukisääntöjen kannalta yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvistä palveluista maksettavia valtiontukia (niin sanottuja SGEI-tukia), jotka ovat yhteismarkkinoille soveltuvia. Tontin luovuttaminen ARA:n tukemaan asuntotuotantoon käypää markkinahintaa alemmalla hinnalla luetaan SGEI-tueksi ARA-tuen liitännäisenä.

Herttoniemen LPA-tontti 43157/2

#### Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuuston 13.12.2017, 458 § 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.

#### Vuokrausperiaatteet

Pysäköintitontin vuosivuokra esitetään vakiintuneen käytännön mukaisesti määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttinelämetrihintana 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

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(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

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Tiedoksi



09.09.2020

Asia/7

---

Kaupunkiympäristölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 31.08.2020 § 482

HEL 2020-006233 T 10 01 01 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin Suutarilassa sijaitsevan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevan korttelialueen tontin (YS) 40094/14 ja Herttoniemessä sijaitsevan autopaikkatontin (LPA) 43157/2 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 19.05.2020 § 289

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 periaattein.

**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

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566