



## § 623

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi eräälle tontille (Tapaninkylä)

HEL 2018-011452 T 10 01 01 02

Rasinkuja

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti

- että Helsingin Tapaninkylässä sijaitsevan liitteessä 1 mainitun asuntolarakennustontin (AS) vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Tonttitietoja
- 3 Asemakaavan muutos nro 12432

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kiinteistölautakunta päätti 1.12.2016 (484 §) vuokrata Kiinteistö Oy Helsingin Uimarannantien palvelukodille asuntolarakennustontin (AS) 39049/4 (tontista 39049/4 on sittemmin muodostettu tontti 5) hoivapalvelutarkoituksiin 16.12.2016 - 31.12.2045 väliseksi ajaksi. Tontille 39049/4 ei vuokraushetkellä ollut vielä vahvistettu vuokrausperiaatteita, joten tontti vuokrattiin 30 vuodeksi. Samalla kiinteistölautakunta kuitenkin päätti, että tontin vuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatketaan myöhemmin tehtävän kaupunginvaltuuston vuokrausperusteita koskevan päätöksen mukaisesti. Korttelia 39049 koskeva asemakaavan muutos



nro 12432 on tullut lainvoimaiseksi 18.5.2018, joten tontille 39049/5 on nyt aiheellista vahvistaa vuokrausperiaatteet.

Tontille on toteutettu yksikerroksinen hoivakoti mielenterveyskuntoutujille. Hoitolaitosrakennukseen ei ole toteutettu varsinaisia asuntoja vaan asumisyksiköitä (palvelukotihuoneita). Hoivakodin asumistila on siten Y-tilan luonteista tilaa.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä pyritään johdonmukaiseen ja yhdenmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttötarkoitus sekä alueelle aiemmin määritellyt vuokrausperiaatteet. Noudatettun 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.

Asuntolarakennustentontin 390049/5 (AS) esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind. 1960) noin 353 euroa/k-m<sup>2</sup>. Hinnoittelussa on otettu rakennusoikeuden yksikköhintaa laskevasti huomioon se, että ARA:n ohjeiden mukaan valtion tukemassa tuotannossa maanvuokran määrittelyssä tulee käyttää 4 %:n tuottokorkea, mutta kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaisesti muun kuin asuntontin vuosivuokra tulee määrittellä 5 %:n tuottokoron mukaisesti.

## Esittelijän perustelut

### Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 7.11.2011 (1000 §) varata Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninvainio) korttelin 39049 tontin 2 Esperin Care Oy:lle valtion tukemien erityisryhmille tarkoitettujen vuokra-asuntojen eli palvelukodin rakennuttamista varten 31.12.2012 saakka. Kiinteistölautakunta päätti 2.5.2013 (219 §) ja 12.6.2014 (340 §) jatkaa tontin 39049/2 varausta 30.6.2015 saakka.

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

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

### Asemaakaava- ja tonttitiedot



Alueelle on 27.3.2018 hyväksytty ja 18.5.2018 tullut voimaan asemakaavan muutos nro 12432. Asemakaavan muutoksen nro 12432 mukaan tontti 39049/5 kuuluu asuntolarakennusten korttelialueeseen (AS) ja sen rakennusoikeus on 900 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 3 428 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Rasinkuja. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 13.7.2018.

Tontti 39049/2 kuuluu sisäasianministeriön 26.2.1960 vahvistaman asemakaavan muutoksen nro 4673 mukaan yleisten rakennusten korttelialueeseen (Y). 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-m<sup>2</sup> (tonttitehokkuusluku e=0.75), pinta-ala 3 268 m<sup>2</sup> ja osoite Rasinkuja 4. Tontti 39049/4 on merkitty kiinteistörekisteriin 29.10.2015.

Tontista 39049/4 sekä noin 160 m<sup>2</sup> osasta rakentamatonta katualuetta on muodostettu 29.6.2018 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13160 tontti 39049/5.

#### Tontin 39049/4 lyhytaikainen vuokraus

Kiinteistöviraston tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 9.10.2015 (282 §) vuokrata Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin 39049 hyväksytyn 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.

#### Tontin 39049/4 pitkäaikainen vuokraus

Kiinteistölautakunta päätti 1.12.2016 (484 §) vuokrata Kiinteistö Oy Helsingin Uimarannantien palvelukodille tontin 39049/4 hoivapalvelutarkoituksiin 16.12.2016 - 31.12.2045 väliseksi ajaksi. Tontille 39049/4 ei vuokraushetkellä ollut vielä vahvistettu vuokrausperiaatteita, joten tontti vuokrattiin 30 vuodeksi. Samalla kiinteistölautakunta kuitenkin päätti, että tontin vuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatketaan myöhemmin tehtävän kaupunginvaltuuston vuokrausperusteita koskevan päätöksen mukaisesti.

#### Maaperä

Kaupungin käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokrausperiaateesityksen kohteena olevalla tontilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Maaperäkartan mukaan tontilla ollut täyttöä.

#### Vuokrausperiaatteet



Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä pyritään johdonmukaiseen ja yhdenmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttötarkoitus sekä alueelle aiemmin määritellyt vuokrausperiaatteet.

Tontille on toteutettu yksikerroksinen hoivakoti mielenterveyskuntoutujille. Hoitolaitosrakennukseen ei ole toteutettu varsinaisia asuntoja vaan asumisyksiköitä (palvelukotihuoneita). Hoivakodin asumistila on siten Y-tilan luonteista tilaa. Noudatetun käytännön mukaan Y-tontin hinta vastaa noin puolta kaupungin alueella käyttämistä vapaarahoitteisten asuntotonttien hinnoista. Koska hanke toteutetaan valtion korkotuella, tonttihinnoittelussa tulee myös noudattaa ARA:n hyväksymää hinnoittelua.

#### Vertailutiedot

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 29.8.2007 (207 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Tapaninkylän asuntotonteille 39052/2 ja 3 ja 39163/1. pitäen vuosivuokran perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 30 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

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.

#### Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Ottaen huomioon käytössä olevat vertailutiedot ja muut seikat sekä edellä mainittu selvitys hoivakodin asumistilasta (Y-tilaa) tontin 39049/5 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.



04.12.2018

Esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat nykyarvoltaan (10/2018, ind. 1960) 353 euron kerrosneliömetrihintaa.

#### Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi esitetään vakiintuneen käytännön mukaisesti noin 60 vuotta. Siten tontti esitetään vuokrattavan 31.12.2075 saakka.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Tonttitietoja
- 3 Asemakaavan muutos nro 12432

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi

Kaupunginkanslia/ Linden, Neliskylä, Villeneuve