

Liite 2, perustelumuistio

Yleisten rakennusten tontin (YSV, 6 000 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Yrjö ja Hanna Kiinteistöt Oy:lle rakennusluvan hakemista, vanhan rakennuksen purkamista ja maanrakennustöitä varten (Kaarela, Kannelmäki, tontti 33149/1)

Vanhaistentie 15, HEL 2024-016515, A3133-8

Hakemus

Yrjö ja Hanna -säätö sr (Y-tunnus 1059533-5) pyytää 20.12.2024 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi otsikossa mainitulle yhtiölle (Y-tunnus 0101744-5) tontin 33149/1 uudisrakennusluvan hakemista, nykyisin tontilla olevan Kannelkodin purkamista ja maanrakennustöiden aloittamista varten 16.1.2025 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus varasi 29.4.2024 (262 §) Helsingin kaupungin kaupunginosassa 33. (Kaarela) Kannelmäen alueelle sijoittuvan sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten tontin (YSV) 33149/1 Yrjö ja Hanna -säätö sr vanhusten palveluasuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2026 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

Varausalueelle tulee toteuttaa valtion tukemia (pitkä korkotuki) ikäihmisille ympärivuorokautiseen palveluasumiseen suunnattuja vuokra-asuntoja.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueelle on voimassa asemakaava nro 6947, joka on tullut lainvoimaiseksi 28.6.1973.

Kaavan mukaan tontti 33149/1 kuuluu sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YSV). Tontin rakennusoikeus on 6 000 k-m², pinta-ala 13 561 m² ja osoite Vanhaistentie 15.

Tontti on merkitty 12.8.1974 kiinteistörekisteriin.

Tontille on merkitty aluevaraus maanalaista johtoa varten.

Suunnitelmat

Tontilla sijaitsee vuonna 1978 rakennettu Kannelkoti, joka on Kannelmäessä sijaitseva muistisairaiden hoitoon erikoistunut vanhainkoti. Kannelkoti on huonossa kunnossa ja sen tilat eivät laitoshoitopaikkoineen enää vastaa

nykyaikaisen ympärivuorokautisen palveluasumisen tarpeita. Kannelkodin palvelut tuottaa sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalle Helsingin Seniorisäätiö. Yrjö ja Hanna -säätiö on yleishyödyllinen ja valtakunnallinen toimija, joka kehittää ja rakentaa palveluasumista ikäihmisille ja muille erityisryhmille.

Helsingin Seniorisäätiö ja Yrjö ja Hanna -säätiö ovat käyneet uudiskohteen rakentamista koskevia yhteistyöneuvotteluja. Kannelkodille tutkituista tilaratkaisuista parhaaksi vaihtoehdoksi on todettu uuden palveluasumiseen tarkoitetun rakennuksen rakentaminen.

Yrjö ja Hanna -säätiö on teettänyt hankkeesta viitesuunnitelman, jonka mukaan tontille voidaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti toteuttaa nykyaikaiset, täysin esteettömät ja turvalliset asunnot sekä näitä palvelevat tilat ikäihmisten ympärivuorokautista asumispalvelua varten. Hankkeen myötä nykyiset 100 laitoshoidon paikkaa voidaan korvata 100 ympärivuorokautisen palveluasumisen paikalla. Tarkoituksena on, että Yrjö ja Hanna -säätiö vuokraa valmiin kohteen Helsingin seniorisäätiölle.

Hanketta on käsitelty alueryhmän kokouksissa ja hanke on saanut alueryhmän puollon.

Vuokralainen on hakemuksessaan ilmoittanut, että tontille toteutettava rakennusoikeus on 6 013,5 k-m².

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa maaliskuussa 2025.

Tontilla olevan Kannelkodin purkuun liittyvät erityisehdot

Yrjö ja Hanna säätiö ovat yhteistyössä Tilat -palvelun kanssa edistäneet Kannelkodin purkuhanketta. Säätiö on vastannut rakennuksen purkusuunnitelmien teettämisestä ja kaupungin Tilat -palvelu on puolestaan hakenut tarvittavat purkupäätökset ja -luvat. Lupa on tullut lainvoimaiseksi 28.12.2024. Säätiön tarkoitus olisi heti tammikuussa 2025 käynnistää purku. Purkukustannukset on arvioitu olevan suuruusluokaltaan 350 000 €.

Kaupunki on ilmoittanut purkuun liittyvän toimintatavan olevan seuraava:

- Make-palvelu valmistelelee tammikuussa Yrjö ja Hanna -säätiö sr:lle (myöhemmin Säätiö) Säätiön hakemuksen perusteella lyhytaikaisen maanvuokrauspäätöksen. Vuokrauspäätös sisältää oikeuden maarakennustöiden sekä purkutöiden käynnistämiseen tontilla. Make palvelu korvaa kaupungin omistaman rakennuksen purkamisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset Säätiölle seuraavan prosessin mukaisesti.
- Lyhytaikaiseen maanvuokrasopimukseen sisällytetään erityisehto rakennuksen purkukustannusten korvaamisesta. Erityisehdon sisältö on

se, että Make-palvelu korvaa vuokralaiselle rakennuksen purkamisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset, mikäli Säätiö on sopinut korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista Make-palvelun ja Tilat -palvelun kanssa ennen kustannusten toteutumista. Make-palvelulla on oikeus asettaa valvoja valvomaan rakennuksen purkua (on jo sovittu, että Tilat -palvelu toimii purkuhankkeen valvojana).

- Kun lyhytaikainen maanvuokrasopimus on tehty, tekee Make-palvelu purkukustannusten korvaamisesta korvauspäätöksen. Korvauspäätöksen lainvoimaistuttua voidaan käynnistää kustannusten maksaminen Make-palvelun ja Säätiön välillä. Make-palvelu korvaa todelliset kustannukset eli mikäli hanke saa vähentää arvonlisäveron, korvaa kaupunki arvonlisäverottoman summan ja mikäli hanke ei saa vähentää arvonlisäveroa, korvaa kaupunki arvonlisäverollisen summan. Laskulla ei kuitenkaan saa näkyä merkintää arvonlisäverosta, koska kyseessä on korvaus. Kaupungin laskutustiedot toimitetaan korvauspäätöksen liitteenä. Tarvittaessa Säätiön tulee toimittaa Make-palvelulle selvitys arvonlisäveron käsittelystä.
- Säätiö toteuttaa purkuhankkeen Tilat -palvelun valvonnassa alkuvuodesta / keväällä 2025. Säätiön tulee informoida Make-palvelua hankkeen edistymisestä. Tilat -palvelu hyväksyy korvattavat kustannukset ja informoi Make-palvelua hyväksyttävissä olevista maksueristä.

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 vuokrausehdoissa.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen sopimaan muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisjärjestelyistä ja rasitteista muiden korttelien toimijoiden kanssa.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien vuokranmäärityksessä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset periaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet. Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARAn hyväksymään enimmäishintaan.

ARAN vahvistama enimmäishinta ARA:n tukemille, muille kuin pientalotonteille, Kannelmäen alueella on 450 euroa/k-m² vuonna 2025.

Kaupungin vakiintuneen käytännön mukaisesti vuokraa peritään vähintään asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrän mukaisena, mutta toteutuvan rakennusoikeuden määrän mukaisena, mikäli asemakaavan mukainen määrä ylitetään.

Rakennusoikeuden hinta saattaa tontin pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä muuttua, eikä kaupunki ole tällöin velvollinen korvaamaan tai palauttamaan vuokralaiselle lyhytaikaisen vuokrauksen perusteella perittyä vuokraa, vaikka maanvuokran perusteena oleva ARAn hyväksymä rakennusoikeuden yksikköhinta pitkäaikaisessa vuokrauksessa olisi alempi kuin tässä lyhytaikaisessa vuokrauksessa.

Asuinkäytössä olevan rakennusoikeuden osalta noudatetaan 4 %:n tuottovaatimusta.

Kaupungin vahvistamien ohjeiden mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista, purkutöiden ja maanrakennustöiden aloittamista varten peritään maanvuokraa jokaiselta alkavalta kuukaudelta.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 16.1.2025 ja päättyy, kun pitkäaikainen maanvuokraus alkaa tai viimeistään 15.1.2026.

Lisäehdot

Vuokraukseen sisältyy Kannelkodin purkamiseen liittyvät lisäehdot. Muutoin ehdot ovat rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä, asemakaavasta johtuvia tai vakioluonteisia.