



09.09.2020

Ärende/7

## § 197

### Arrendeprinciper för en tomt i ett kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård och för en bilplatstomt (Skomakarböle och Hertonäs)

HEL 2020-006233 T 10 01 01 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för tomten (YS) 40094/14 i ett kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård i Skomakarböle samt för bilplatstomten (LPA) 43157/2 i Hertonäs fram till 31.12.2080 i enlighet med bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Bilagor

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

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Sammandrag

På tomten (YS) 40094/14 för byggnader för social verksamhet och hälsovård i Skomakarböle ska det byggas en enhet för understött boende med långfristigt räntestödslån från ARA samt investeringsunderstöd för specialgruppers boende. Tomten 40094/14 har kortfristigt utarrenderats till Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutalot för ansökan om bygglov och för schaktningsarbeten.

Stadsfullmäktige har 11.3.2020, 85 §, fastställt arrendeprinciperna för bostadstomten 43124/4 (AK) i Hertonäs. Det är meningen att bilplatserna på bostadstomten 43124/4 delvis ska placeras på bilplatstomten 43157/2 (LPA) intill, men för denna har inga arrendeprinciper fastställts.



09.09.2020

Ärende/7

Man har redan börjat bygga på bostadstomten 43124/4 varför det även bör fastställas arrendeprinciper för LPA-tomten 43157/2.

## Föredragandens motiveringar

YS-tomten 40094/14 i Skomakarböle

### Uppgifter om detaljplanen

För området gäller detaljplanen nr 9419, som vunnit laga kraft 1988 och enligt vilken tomten är ett kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS). Tomtens byggrätt är 2 400 m<sup>2</sup> vy.

Tomten har en yta på 6 159 m<sup>2</sup> och adressen är Brobyvägen 11 och Bollbackavägen 1. Tomten fördes in i fastighetsregistret 23.1.2020.

En karta över läget och ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 2.

### Projekt för tomten

Staden äger den nedgångna byggnaden på tomten. I byggnaden verkade Suoja-Pirtti ry:s vårdhem Sillanpirtti med ett arrendeavtal som upphörde 31.5.2019. Sillanpirtti har 49 platser för boendetjänster med rehabilitering för missbrukare.

Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutalot har för avsikt att riva den nedgångna byggnaden på tomten och i stället bygga ett tvåvåningshus. Detta är ett stödboende med 31 platser för hemlösa och med Suoja-Pirtti ry som hyrestagare.

Utöver detta första skede har Y-Säätiö preliminärt planerat ett andra skede av projektet, där man ska bygga fler platser för boendeenheten samt hyresbostäder med statligt stöd. För att genomföra det andra skedet krävs en lagakraftvunnen detaljplaneändring.

### Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen har 8.4.2019, 245 §, beslutat reservera tomten 40094/14 för Y-säätiö för planläggning i partnerskap samt för planering av en boendeenhet och hyresbostäder med statligt räntestöd fram till 31.12.2020 bl.a. med följande villkor:

- På tomten byggs en enhet för stödboende med plats för 31 (+10) personer samt hyresbostäder med statligt stöd. Projektet ska i sin helhet genomföras som ett ARA-projekt med långfristigt räntestödslån samt investeringsunderstöd för specialgrupper.



09.09.2020

Ärende/7

- Under reserveringstiden ska den som fått reserveringen förhandla med staden (hantering av byggd egendom) om ett avtal om villkoren för överlåtelse och rivning av byggnaden på tomten.

#### Kortfristig utarrendering

Stadsmiljösektorns chef för teamet bostadstomter har 13.3.2020 (§ 62) beslutat arrendera ut tomten 40094/14 till Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutalot för ansökan om bygglov och schaktningsarbeten under tiden 16.3.2020–15.3.2021.

#### Arrendeprinciper

Det föreslås att årsarrendet för tomten kvartersområdet för byggnader för social verksamhet och hälsovård 40094/14 (YS) ska bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951=100" motsvaras av kvadratmeterpriset 28 euro för produktion av hyresbostäder med statligt räntestöd (långt räntestöd, nuvärde ca 552 euro/index 1973).

Bara 80 % av årsarrendet för tomten debiteras så länge som en del av det statliga bostadslånet för boendeenheten på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för byggandet av bostäderna. Prissättningen motsvarar därmed priskurvorna fastställda av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA).

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % och årsarrendet för andra tomter 5 % av det kalkylmässiga tomtpriset baserat på tomtens primära ändamål. Eftersom det är meningen att bygga bostäder med kök och wc i boendeenheten är verksamheten jämförbar med normalt boende.

Den ekonomiska fördel som hyrestagaren eventuellt får är godtagbar med hänsyn till EU:s reglering av statligt stöd, eftersom ARA:s räntestöd och investeringsunderstöd för specialgrupper med avseende på EU:s regler om statligt stöd är sådana statliga stöd som betalas för tjänster av allmänt ekonomiskt intresse (s.k. SGEI-stöd) och som lämpar sig för den inre marknaden. Att tomten överlåts för bostadsproduktion med stöd av ARA till ett lägre pris än marknadspriset anses utgöra SGEI-stöd som supplement till ARA-stödet.

LPA-tomten 43157/2 i Hertonäs

#### Uppgifter om detaljplanen

**Postadress**  
PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**  
+358 9 310 1641  
**Telefax**  
+358 9 655 783

**FO-nummer**  
0201256-6

**Kontonr**  
FI0680001200062637  
**Moms nr**  
FI02012566



09.09.2020

Ärende/7

Enligt detaljplaneändringen nr 12444 (Hertonäs sjukhusområde), som godkändes av stadsfullmäktige 13.12.2017, 458 §, och vann laga kraft 2.2.2018, utgör tomten 43157/2 kvartersområde för bilplatser (LPA).

För tomten har anvisats parkeringsplatser för bostadstomten 43124/4 och tomten 43157/1 för närservicebyggnader samt för området för idrotts- och rekreationstjänster. Tomten 43157/2 har inte registrerats än.

En karta över läget och ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 3.

#### Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 10.6.2019, 446 §, reservera tomten 43124/4 för T2H Rakennus Oy för planering av prisreglerade ägarbostäder fram till 31.12.2021 med bl.a. följande villkor:

- Parkeringsplatserna för tomten 43124/4 ska placeras på tomterna 43124/4 och 43157/2 (LPA).

Bilplatstomten 43157/2 (LPA) har inte reserverats separat.

#### Arrendeprinciper

Det föreslås att årsarrendet för parkeringstomten, enligt etablerad praxis, ska fastställas så att poängtalet 100 för det officiella levnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter tomtyta (nuvärde 19,73 euro/index 1973).

#### Befogenheter

Enligt 7 kap. 1 § 8 punkten i förvaltningsstadgan fastställer stadsfullmäktige allmänna arrendeprinciper för arrendeavtal på över 30 år.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Bilagor

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

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### För kännedom

Postadress  
PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon  
+358 9 310 1641  
Telefax  
+358 9 655 783

FO-nummer  
0201256-6  
Kontonr  
FI0680001200062637  
Moms nr  
FI02012566



09.09.2020

Ärende/7

---

Stadsmiljönämnden

**Beslutshistoria**

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