

Kaupunkiympäristön toimiala  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Asuntotontit

## Muistio

### **Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevan tontin (YS, 2 400 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutaloille rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten (Suutarila, tontti 40094/14)**

Siltakyläntie 11, L2140-15, HEL 2020-002082

#### **Hakemus**

Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutalot (Y-tunnus 1891964-8) pyytää 28.1.2020 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevan tontin 40094/14 rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten 1.3.2020 alkaen. Vuokralainen on vuokraushakemuksen toimittamisen jälkeen ilmoittanut hakevansa lyhytaikaista vuokrausta 16.3.2020 alkaen.

#### **Varauspäätös**

Kaupunginhallitus päätti 8.4.2019 (245 §) varata tontin 40094/14 Y-Säätiö sr:lle (Y-tunnus 0623680-7) 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.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toisen vaiheen toteuttaminen ja rakentamisen aloittaminen edellyttävät asemakaavamuutoksen lainvoimaiseksi tuloa. Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hanke tämän johdosta viivästyy.
- Varausaikana varauksensaajan on neuvoteltava kaupungin (rakennetun omaisuuden hallinta) kanssa sopimus tontilla sijaitsevan rakennuksen luovutus- ja purkamisehdoista.
- Yleisten varausehtojen energiatehokkuusvaatimus ei koske ensimmäisessä vaiheessa rakennettavaa palvelutaloa.
- Kaupunginhallitus pitää tärkeänä, että tulevaa asumisyksikköä suunniteltaessa kiinnitetään huomioita ala-asteen koulun sijaintiin kiinteistön välittömässä läheisyydessä, päihitteettömyyteen ja lähiympäristöön kohdistuviin vaikutuksiin. Samalla kaupunginhallitus kehotti Y-Säätiötä lisäämään vuorovaikutusta alueen asukkaiden kanssa.

#### **Hanke**

Kaupunki omistaa tontin ja sillä sijaitsevan rakennuksen. Rakennuksen tiloissa on toiminut 31.5.2019 päättyneellä huoneiston vuokrasopimuksella Suoja-Pirtti ry:n hoitokoti Sillanpirtti, joka on 49-paikkainen päihdehuollon kuntouttava asumispalvelu. Teetettyjen kuntotutkimusten perusteella Helsingin kaupunki on tehnyt päätöksen, ettei se korjaa rakennusta.

Päihdekuntoutujien asumista on ollut tontilla jo 1970-luvulta lähtien. Alueellisen palvelurakenteen säilymisen kannalta on tärkeää, että kyseinen alueelle vakiintunut toiminta voi jatkua siellä edelleen.

Tontilla on tilaa hieman nykyistä pienemmälle uudisrakennukselle, joka tulee sijaitsemaan tontin länsiosassa. Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutalojen tarkoituksena on rakentaa tontille kaksikerroksinen tuetun asumisen yksikkö pitkäaikaisasunnottomille, johon tulee huoneenvuokralaiseksi Suoja-Pirtti ry. Asuntoja tulee yhteensä 31. Kohde on tarkoitus toteuttaa tuetun asumisen hankkeena, jossa tarjotaan asunto ensin -periaatteella toimivia, vuokrasopimukseen perustuvia asumispalveluja asunnottomille. Suoja-Pirtti ry:llä on vastaavalla periaatteella toimiva asumisyksikkö Malminkartanossa (Rukkilan asumisyksikkö). Laitospainotteinen hoitokoti korvataan koti- ja avopainotteisella asumis- ja palveluratkaisulla, jossa tuetaan asukkaan pyrkimystä päihteettömyyteen.

Viimeistään uudisrakennuksen valmistumisen jälkeen vanha rakennus puretaan. Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutalot vastaa tontilla sijaitsevan rakennuksen purkamisesta.

Edellä kuvatun ns. ensimmäisen vaiheen lisäksi Y-Säätiö on suunnitellut hankkeeseen toisen vaiheen, joka edellyttää kaavamuutosta. Toisessa vaiheessa mahdollisen kaavamuutoksen tultua voimaan on mahdollista tehdä asumisyksikölle noin 10 asukaspaikkaa lisää. Suoja-Pirtti ry:n käyttöön tulevien tilojen osalta hanke rahoitetaan ARAn pitkäaikaisella korkotukilainalla sekä erityisryhmien investointiavustuksella. Toisessa vaiheessa tontille on lisäksi tarkoitus suunnitella Y-Säätiön toteutettavaksi ARAn pitkäaikaisella korkotukilainalla kohtuuhintaisia valtion tukemia vuokra-asuntoja (arviolta noin 1 300-1 500 k-m<sup>2</sup>). Mikäli asumisyksikkö ei näkisi tarkoituksenmukaisena toteuttaa erillistä lisäosaa käyttöönsä, voidaan tutkia mahdollisuutta osoittaa vuokra-asuntokohteesta muutamia yksittäisiä asuntoja asumisyksikön tarpeisiin.

## **Asemakaava- ja tonttitiedot**

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-m<sup>2</sup>.

Tontin pinta-ala on 6 159 m<sup>2</sup> ja osoite on Siltakyläntie 11 ja Pallomäentie 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.1.2020.

Asemakaavan muutoksen nro 9419 mukaan tontilla sijaitsee suojeltava alue, jonka kulttuurihistoriallinen luonne on säilytettävä. Rakennusvalvonnan ennakkoneuvottelun

(18.9.2019) pohjalta laaditun muistion mukaan alue on nykyisin hoitamaton nurmea. Alueen kulttuurihistoriallinen merkitys on selvitetty asemakaavoituksen ja kaupunginmuseon edustajien kanssa, ja on todettu, ettei ko. kaavamääräyksellä ole enää löydettävissä relevanttia sisältöä.

Lupapisteessä olevan hankeselostuksen mukaan hankkeelle haetaan seuraavia vähäisiä poikkeamia:

- rakennus ei sijoitu kaavaan merkitylle rakennusalueelle (perustelu: nykyinen purettava rakennus sijaitsee kohdassa)
- kaavassa suojeltava alue, jonka kulttuurihistoriallinen luonne säilytettävä (perustelu: asemakaavoituksen ja kaupunginmuseon edustajien kanssa on todettu, ettei määräykselle ole enää löydettävissä relevanttia sisältöä)
- väestönsuojan rakentamiselle haetaan lykkäystä (perustelu: on sovittu rakennettavaksi myöhemmin toisen hankkeen yhteydessä).

Edellä mainittuja poikkeamia ei ole myönnetty vielä.

### **Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat**

4.10.2019 päivätyn rakennusoikeuslaskelman mukaan toteutettava rakennusoikeus on yhteensä 1 643 k-m<sup>2</sup>.

Asuntotontit-tiimin päällikkö ei ole vielä hyväksynyt vuokra-aluetta koskevia suunnitelmia.

Suunnitelmien mukaan asemakaavan mukainen kerrosala (2 400 k-m<sup>2</sup>) ei ylity. Maanvuokraa peritään 2 400 kerroseliömetrin perusteella.

### **Rahoitus- ja hallintamuoto**

Erytysten varausehtojen mukaan hanke tulee suunnitella ja toteuttaa ARA-hankkeena pitkäaikaisella korkotukilainalla ja erityisryhmien investointiavustuksella.

### **Energiatehokkuus**

Vuokralainen on toimittanut lyhytaikaisen vuokrauksen yhteydessä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen. Energiatehokkuustodistuksen (päivätty 4.10.2019) mukaan rakennus kuuluu energiatehokkuusluokkaan B<sub>2018</sub> (E-luvun ollessa 156 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi).

### **Autopaikat**

Asemakaavan muutoksen nro 9419 mukainen autopaikkanormi on 1 ap/250 k-m<sup>2</sup> eli tonttia varten tulee toteuttaa 6 velvoiteautopaikkaa. Asemapiirroksessa kaikki autopaikat on sijoitettu omalle tontille maantasoon.

### **Maaperä**

Vuokranantaja ilmoittaa, että rakennuspiirustusten mukaan tontilla olevan rakennuksen kellarissa on lämmityspolttöljysäiliö. Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu muuta toimintaa, joka

saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokra-alueen alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa vuokralainen rakennuksen toimintaan kiinteästi liittyneiden toimintojen, kuten esimerkiksi lämmitysöljysäiliön, aiheuttamasta pilaantumisesta. Mikäli alueella havaitaan muuta kuin rakennuksen toimintaan kiinteästi liittyneiden toimintojen aiheuttamaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on vuokralainen velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvytyden vuoksi todetaan, että alemman ohjeavon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

## **Rakentamiskelpoisuus**

Vuokra-alueella sijaitsevat vanhaa rakennusta palvelevat vesi-, sähkö-, tietoliikenne- ja kaukolämpöjohdot. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan lyhytaikaisen sopimuksen ehtoa 9.5 § (Johdot ja johtosiirrot).

## **Rasitteet ja yhteisjärjestelyt**

Vuokraushetkellä ei ole tiedossa rasitteenluonteisia ehtoja.

Vuokrasopimukseen sisällytetään aina yleinen rasite-ehto, jonka mukaan vuokralainen on osaltaan velvollinen sopimaan vuokra-alueen ja sitä ympäröivien kiinteistöjen (ml. kadut ja muut yleiset alueet) tai niillä sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

## **Vuokrausperiaatteet**

Tontille ei ole vielä haettu vuokrausperiaatteita.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

### **Maanvuokra**

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

Tontin Hitas-hinta olisi arviolta 28 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind. 100), joka vastaa nykyrahassa noin 551 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1969).

Kaupungin vakiintuneen käytännön mukaan vuosivuokrasta peritään 80 %, kun valtio maksaa vuokra-alueelle rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkotukea.

Edellä mainitulla perusteella tontin vuokraushinta voitaisiin määrätä seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 1969)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 1969)	80 % alkuvuosivuok rasta
2 400	28	551,32	2 688	52 926,72	42 341,38

Kaupungin vahvistamien ohjeiden mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään maanvuokraa, joka vastaa kahden kuukauden vuokraa. Koska lupaa on haettu myös maanrakennustöiden aloittamiselle, peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Tontin kuukausivuokra on siten 3 528,45 euroa. (42 341,38 e / 12 kk)

Vuokranantaja tulee hakemaan tontin pitkäaikaista vuokrausta varten vuokrausperiaatteet, jotka vahvistaa kaupunginvaltuusto.

### **Rekisteröinti**

Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutalot (Y-tunnus 1891964-8) on merkitty kaupparekisteriin 11.5.2004.

### **Lisäehdot**

Lyhytaikaiseen vuokrasopimukseen on sisällytetty varauspäätöksen ehdot. Lisäksi lyhytaikaisen vuokrasopimuksen ehdoissa on huomioitu, että purettavassa rakennuksessa on Telian tukiasema ja vuokra-alueella Helenin muuntamo.