



§ 632

Vuokrausperiaatteiden hyväksyminen Malminkartanon YS-tontille ja Kuntoutussäätiön vuokrasopimuksen jatkaminen (Kaarela, Malminkartano, tontti 33242/4)

HEL 2019-009814 T 10 01 01 02

Pakarituvantie 4

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

A

- hyväksyä vuokrausperiaatteet Helsingin Kaarelassa sijaitsevan korttelin 33242 tontille 4 (pinta-ala 4 613 m², 7 000 k-m², Pakarituvantie 4) liitteen 1 mukaisesti.
- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön asuntotontit-tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön vuokraamaan tontin vuokrausperiaatteiden mukaisesti.

B

- oikeuttaa yritystontit-tiimin päällikön jatkamaan Kuntoutussäätiö sr:n (y-tunnus 0117089-6) vuokrasopimusta nro 11045 (L2133-5) entisiin ehdoin siihen asti, kun A-kohdan mukainen vuokraus saadaan aikaan, enintään kuitenkin 31.12.2020 asti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jenna Pirtilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799
jenna.pirtila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kuntoutussäätiö

Otteen liitteet
Esitysteksti



	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
	Liite 1
	Liite 2
Hoivatilat	Esitysteksti
	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
	Liite 1
	Liite 2
Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus	Liite 1
	Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kuntoutussäätiö harjoittaa Malminkartanossa sijaitsevalla tontilla 33242/4 kuntoutustoimintaa pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, joka päättyy 31.12.2019. Kyseisellä tontilla sijaitseva Kuntoutussäätiön omistama rakennus edellyttää peruskorjausta. Kuntoutussäätiöllä ei ole taloudellisia edellytyksiä sen peruskorjaamiseen, eikä Kuntoutussäätiö ole löytänyt rakennukselle peruskorjaajaa. Suuresta rakennuksesta aiheutuvien purkukustannusten välttämiseksi Kuntoutussäätiö on etsinyt kiinteistökehittäjää, joka ottaisi vastuulleen purkukustannukset ja tontille sijoittuvan uudisrakennuksen toteuttamisen.

Kuntoutussäätiö on käynyt neuvotteluja Hoivatilat Oyj:n kanssa, joka on suunnitellut tontille hoiva-asumista ja –toimintaa. Lautakunnalle esitetään hyväksyttäväksi vuokrausperiaatteet, joita noudattaen asuntotontti-tiimin päällikkö voi vuokrata tontin pitkäaikaisesti Hoivatiloille tai muulle vastaavalle kehittäjälle. Mikäli pitkäaikaisesta vuokrausta ei saada tehtyä 1.1.2020 alkaen, jatketaan kuitenkin Kuntoutussäätiön nykyistä maanvuokrasopimusta, enintään kuitenkin vuoden 2020 loppuun asti.

Esittelijän perustelut

Nykyinen vuokraus sekä hakija ja suunniteltu hanke

Malminkartanossa sijaitseva YS-tontti 33242/4 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Kuntoutussäätiölle kuntoutuskeskusta varten. Kuntoutussäätiön vuokraus päättyy 31.12.2019. Tontilla sijaitsee Kuntoutussäätiön omistama toimistorakennus. Rakennus on liian suuri Kuntoutussäätiön omaa toimintaa varten. Tiloista on vuokrattu huoneenvuokrasopimuksilla yli puolet muille toimijoille. Lisäksi rakennus edellyttää peruskorjausta. Kuntoutussäätiöllä ei kuitenkaan ole ta-



loudellisia edellytyksiä sen peruskorjaamiseen, eikä Kuntoutussäätiö ole löytänyt rakennukselle peruskorjaajaa.

Suuresta rakennuksesta aiheutuvien purkukustannusten välttämiseksi Kuntoutussäätiö on etsinyt kiinteistökehittäjää, joka ottaisi vastuulleen purkukustannukset ja tontille sijoittuvan uudisrakennuksen toteuttamisen. Kiinteistön ylläpitäminen ei ole Kuntoutussäätiön ydintoimintaa. Säätiö haluaa kiinteistöstä luopuessaan keskittyä entistä paremmin ydintoimintaansa, eli kuntoutuksen tutkimiseen ja kehittämiseen sekä näihin liittyvään palvelutoimintaan.

Kuntoutussäätiö on käynyt neuvotteluja Hoivatilat Oyj:n kanssa tontilla sijaitsevan rakennuksen myymisestä Hoivatiloille. Hoivatilat on tutkinut mahdollisuutta toteuttaa tontille Toiveiden kortteli –niminen hanke, joka käsittää päiväkodin, vanhusten palveluasuntoja, vanhusten hoivakodin ja kehitysvammaisten ryhmäkodin.

Hoivatilat Oyj on hoiva- ja päiväkotitilojen sekä palvelukortteleiden ja koulujen tuottamiseen, rakennuttamiseen, omistamiseen ja vuokraamiseen erikoistunut palveluyhtiö. Hakija on perustettu vuonna 2008 ja sen liikevaihto oli viime vuonna noin 17,2 miljoonaa euroa. Hakijan kotipaikka on Oulussa. Hoivatilojen ei ole tarkoituksena itse harjoittaa hoivatoimintaa tontilla, vaan vuokrata tilat hoivaoperaattorille.

Hoivatilojen tarkoituksena on rakentaa po. tontille noin asemakaavan osoittaman 7 000 k-m²:n rakennusoikeuden suuruinen hoivapalvelurakennus.

Havainnekuva hankkeesta on esityksen oheismateriaalissa.

Mikäli Kuntoutussäätiö ja Hoivatilat eivät pääse sopimukseen hankkeesta, voi Kuntoutussäätiö etsiä myös muun kehittäjän kohteeseen.

Kaava- ja tonttiedot

Tontti on asemakaavassa nro 8429 (1981) osoitettu sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS), mille saa rakentaa 2-3 kerroksisia rakennuksia. Hoivatilat on hakenut Kuntoutussäätiön valtuuttamana poikkeamista asemakaavasta 3- ja 4-kerroksisten rakennusten rakentamiselle.

Tontin pinta-ala on 4 613 m² ja rakennusoikeus 7 000 k-m².

Tontti on yleiskaavassa (2016) osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A3).

Sijaintikartta, asemakaava ja yleiskaava ovat esityksen liitteinä 2.



Esitettävät vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden mukaan tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Sopimus alkaa asuntotontit-tiimin päällikön myöhemmin päättämistä ajankohdasta ja on voimassa 30 vuotta.

Tontin vuosivuokra määritetään elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavien yksikköhintojen perusteella:

- ympärivuorokautinen hoiva-asuminen ja vastaava: 24,1 e/k-m² (nykyarvo noin 475 e/k-m²)
- päiväkotitilat ja muut päivittäishoivakäytössä olevat tilat ja vastaava: 15,2 e/k-m² (nykyarvo noin 300 e/k-m²)

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (esim. GEM 28.10.2019).

Vuokra on kuitenkin vuoden 2020 ajan kiinteä 26 479 euroa. Kiinteän vuokran määrä vastaa Kuntoutussäätiön vuokra-alueesta maksamaa vuokraa. Kiinteä vuokra on perusteltu, sillä hankkeen suunnittelu on vielä kesken. Uutta käypää vuokraa peritään purkutöiden aloittamisesta lukien, kuitenkin viimeistään 1.1.2021 alkaen.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan kaupungin vuokraushetken tavanomaisia ehtoja ja asuntotontit-tiimin päällikön päättämiä lisäehtoja.

Tontin vuokraaminen kehittäjälle

Tontin vuokraaminen kehittäjälle on tarkoituksenmukaista, sillä Kuntoutussäätiö on löytänyt ratkaisun, jolla se vapautuu vuokravastuusta ja rakennusten purkukustannuksista. Lisäksi kaupunki saa tontista käyvän hinnan.

Hanke toteutuessaan edistää alueen kehittämistä ja nostaa Malminkartanon imagoa ja on kaupungin yritys- ja elinkeinopolitiikan mukainen.

Tontin vuokraaminen edellä mainituksi ajaksi ja käyttötarkoitukseen on perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu YS-tarkoitukseen ja yleiskaavassa osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi, ja asemakaavapalvelu puoltaa vuokrausta. Sosiaalipuoli ja kanslian talous- ja suunnitteluosasto (asuminen ja kaupunkiuudistus) ovat myös ilmoittaneet puoltavansa hanketta.

Kuntoutussäätiön maanvuokrasopimuksen jatkaminen

Hoivatilojen hanke on vasta suunnitteluvaiheessa ja Hoivatilat etsii parhaillaan kohteelle käyttäjää. Mikäli Hoivatilat ei voi sitoutua vuokraukseen 1.1.2020 alkaen, esitetään Kuntoutussäätiön vuokrasopimusta



jatkettavaksi entisin ehdoin siihen asti, kun uusi pitkäaikainen vuokraus saadaan aikaan, enintään kuitenkin 31.12.2020 asti.

Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 16.1.2019, 5 § hyväksymän johtosäännön mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa enintään yhden vuoden irtisanomisaika. Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta on myös toimivaltainen päättämään vuokrausperiaatteiden hyväksymisestä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jenna Pirtilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799
jenna.pirtila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta

Oheismateriaali

- 1 Toiveiden kortteli -hanke

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kuntoutussäätiö

Hoivatilat

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 1
Liite 2