



Kaupunkiympäristön toimiala  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Asuntotontit

## Perustelumuistio

### Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevan tontin (YS, 2 400 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutaloille valtion korkotukemia pitkäaikaisasunnottomille suunnattuja vuokra-asuntoja varten (Suutarila, tontti 40094/14)

Siltakyläntie 11, L2140-16, HEL 2020-002082

**Hakemus** Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutalot (Y-tunnus 1891964-8) pyytää 13.6.2022 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevan tontin 40094/14 pitkäaikaisesti valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) pitkäaikaisasunnottomille suunnattua tuetun asumisen asumisyksikköä varten. Hakija on pyytänyt, että vuokraus alkaisi 1.8.2022.

**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, päihteettömyyteen ja lähiympäristöön kohdistuviin vaikutuksiin. Samalla kaupunginhallitus kehotti Y-Säätiötä lisäämään vuorovaikutusta alueen asukkaiden kanssa.

Vuokralaiselta saadun tiedon mukaan vuokralainen on viimeksi mainitun varausehdon johdosta suunnitellut uudisrakennuksen vuokra-alueen länsilaitaan, kauemmaksi koulusta. Lisäksi vuokralainen ja uudisrakennuksen tuleva käyttäjä Suoja-Pirtti r.y. järjestivät 10.6.2019 tiedotus- ja keskustelutilaisuuden alueen asukkaille.

Vuokralaiselta saadun tiedon mukaan uudisrakennuksessa harjoitettavassa asumisyksikkötoiminnassa on paikalla henkilökuntaa ympärivuorokauden.

### **Lyhytaikainen vuokraus**

Asuntotonttitiimin päällikkö on päätöksellään 13.3.2020 (§ 62) vuokrannut tontin 40094/14 Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutaloille lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten ajalle 16.3.2020 – 15.3.2021. Maanrakennustöitä ei koskaan aloitettu, sillä maankäyttöjohtajan poikkeamispäätöksestä tehtiin valitus kuten jäljempänä poikkeamispäätöstä koskevassa kohdassa on kerrottu.

Asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 18.6.2021 (108 §) lyhytaikaista vuokrausta on jatkettu entisin ehdoin ajalle 16.3.2021 - 15.3.2022.

(L2140-15)

### **Hanke**

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

Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutalojen tarkoituksena on rakentaa tontille kaksikerroksinen tuetun asumisen yksikkö pitkäaikaisasunnottomille, johon tulee huoneenvuokralaiseksi Suoja-Pirtti r.y. Asuntoja tulee yhteensä 31. Kohde on tarkoitus toteuttaa tuetun asumisen hankkeena, jossa tarjotaan asunto ensin -periaatteella toimivia, vuokrasopimukseen perustuvia asumispalveluja asunnottomille. Suoja-Pirtti r.y.: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 Y-Säätiö/samaan konserniin kuuluva yhtiö toteuttaisi pitkäaikaisella korkotukilainalla tavallisia vuokra-asuntoja sekä mahdollisesti myös noin 10 asukaspaikkaa lisää ensimmäisessä vaiheessa toteutettavalle asumisyksikölle. Vuokralainen on tietoinen, että toisen vaiheen toteuttaminen on täysin riippuvainen asemakaavan muutoksesta. Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hanke viivästyy tai mikäli asemakaavamuutosta ei saada aikaan.

### **Vanhan rakennuksen kauppa**

Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä vuokralainen hankkii vuokra-alueella sijaitsevan vanhan rakennuksen (entinen Hoitokoti Sillanpirtti) omistukseensa 1 euron kauppahinnalla. Kauppahinta perustuu ulkopuolisen arvioitsijan laatimaan näkemykseen purettavaksi myytävän rakennuksen arvosta (Catella Property Oy, 9.4.2020).

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan purkamaan rakennuksen 6 kuukauden sisällä uudisrakennuksen käyttöönotosta.

### **Asemakaava- ja tonttitiedot**

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/Pallomäentie 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.1.2020.

### **Poikkeamispäätös sekä sitä koskeva valitus**

Maankäyttöjohtaja on 29.10.2020 (99 §) hyväksynyt tonttia 40094/14 koskevan poikkeamishakemuksen. Hanke poikkeaa asemakaavasta nro 9419 seuraavasti:

- rakennuksen sijainti poikkeaa rakennusosalasta
- osa rakennuksesta ja siihen liittyvät pihajärjestelyt sijoittuvat asemakaavassa merkitylle suojeltavalle alueelle (s)

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen sillä ehdolla, että olemassa oleva rakennus puretaan kuuden kuukauden sisällä uuden rakennuksen käyttöönotosta laskien.

Perusteluna suojelumerkinnästä (s) poikkeamiselle on ympäristön tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen. Asemakaavassa merkitty suojeltava alue ei ole muinaisjäännösrekisterissä eikä rakennusperintörekisterissä. Vuonna 2017 kaupunkiympäristön toimialan rakennetun ympäristön suojelun asiantuntijan tekemässä maastokäynnissä ei havaittu mitään maastossa, joka edellyttäisi kohteen säilyttämistä.

Maankäyttöjohtajan poikkeamispäätöksestä tehtiin valitus Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätöksen 30.12.2021 (H6548/2021) mukaan maankäyttöjohtajan päätöstä ei ole syytä muuttaa. Hallinto-oikeuden päätöksestä ei valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joten poikkeamispäätös on lainvoimainen.

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

Rakennusluvan (rakennusvalvontapalvelut 1.12.2020, 748 §) toteutettava asuinrakennusoikeus on yht. 1 643 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusluvan mukaan tontille rakennetaan asuntolarakennus, muuntamo, pyöräkatos sekä puretaan tontilla nykyisin sijaitseva vanha rakennus (entinen Hoitokoti Sillanpirtti). Uudisrakennus koostuu kahdesta osasta, joiden väliin sijoittuu korkea yhteistila ja aula. Asuntojen lukumäärä on 31 kpl ja keskipinta-ala on 27,2 m<sup>2</sup>.

Yritystonttitiimin päällikkö on 26.6.2020 hyväksynyt vuokra-aluetta koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan rakennetaan kaksikerroksinen palvelurakennus, jonka kerrosala on yhteensä 1 643 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan sallima 2 400 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeus ei ylitä.

### **Rahoitus- ja hallintamuoto**

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

### **Energiatehokkuus**

Vuokralainen on toimittanut pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen. Energiatehokkuustodistuksen (päiväty 4.10.2019) mukaan rakennus kuuluu energiatehokkuusluokkaan B2018 (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 lämmityspolttoöljysäiliö. 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.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta on päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

### **Vuokra-alueeseen kohdistuvan sisäisen vuokrauksen päättäminen**

Osa vuokra-alueesta on vuokrattuna kaupungin sisäisesti rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudelle (Y9140-18). Kaupungin sisäisesti on sovittu, että sisäinen vuokraus tullaan päättämään 31.7.2022.

### **Muuntamot**

Purettavassa rakennuksessa sijaitsee vanha Helenin muuntamo. Vuokralainen on velvollinen sopimaan Helenin kanssa vanhan muuntamon siirtokustannuksista.

Vuokra-alueen itäreunaan tullaan sijoittamaan uusi puistomuuntamo.

## 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

Kaupunginvaltuusto päätti 9.9.2020 (197 §) vahvistaa tontille 40094/14 vuokrausperiaatteet, joiden mukaan tontti voidaan vuokrata 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevan korttelialueen tontin 40094/14 (YS) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana (pitkä korkotuki) toteutettavan vuokra-asuntotuotannon osalta 28 euroa (nykyarvo n. 552 euroa / ind. 1973).
- Edellä mainittua kerrosneliömetrihintaa voidaan tarkistaa ajan kulumisen tai muun syyn vuoksi.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten (vuokra-alueella sijaitsevien) asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuintiloilta.
- Vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavan asumisyksikön rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvistä (korkotukea).

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

## Maanvuokra

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

Kaupungin vakiintuneen käytännön mukaan vuokraa peritään asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden perusteella. Rakennettava uudisrakennus käyttää kuitenkin vain n. 2/3 nykyisen asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta (2 400 k-m<sup>2</sup>).

Vuokralainen on pyytänyt, että pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokra laskettaisiin käytettävän rakennusoikeuden (1 643 k-m<sup>2</sup>) perusteella, sillä vuokralainen on alusta alkaen suunnitellut hankkeen kahdessa vaiheessa toteutettavaksi.

Vuokran määrittämistä toteutettavan rakennusoikeuden perusteella voidaan pitää tässä tapauksessa perusteltuna vaiheittaisen toteuttamisen perusteella etenkin kun otetaan huomioon maanvuokrasopimukseen sisällytetty ehto, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus ottaa osa vuokra-alueesta hallintaansa kesken vuokratuokauden, mikäli lainvoimaista kaavamuutosta hankkeen toisen vaiheen toteuttamiselle ei saada tai mikäli vuokralainen ei kaavamuutoksen jälkeen ryhdy kohtuullisessa ajassa toteuttamaan kaavamuutoksen mahdollistamaa rakennushanketta. Lisäksi ensimmäisen vaiheen uudisrakennus tullaan toteuttamaan poikkeamispäätöksen mahdollistamalla tavalla kaavan osoittaman rakennusalan ulkopuolelle. Poikkeamispäätöksen perusteluista ilmenee, että ensimmäisessä vaiheessa toteutettava uudisrakennus on sijainniltaan, mittakaavaltaan ja massaltaan alueelle sopiva.

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

Edellä mainitulla perusteella tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 2149)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 2149)	80 % alkuvuosivuok rasta
1 643	28	601,72	1 840,16	39 545,04	31 636,03

$(1\ 643\ \text{k-m}^2 \times 28\ \text{e/k-m}^2 \times 4\%) \times 21,49 \times 80\%$

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on 31 636,03 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.8.2022 – 31.12.2023 (17 kk) on 44 817,71 euroa ( $31\ 636,03 : 12 \times 17$ ).

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 48 018,98 euroa/vuosi. Arvio markkinavuokrasta perustuu kaupunginvaltuuston 15.6.2022 (174 §) vahvistamaan vuokrasperiaatehintaan 34 e/k-m<sup>2</sup> (ind. 100) lähellä sijaitsevalle asuntotontille 40092/2.

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman alennuksia on noin 39 545,04 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuu ns. Ara-alennus (20 %). Ara-alennus on voimassa edellä selostetusti valtion korkotuen maksamisen ajan, ja sen arvioitu suuruus on noin 7 909 euroa/vuosi.

Vuokra-alueella jo sijaitsevan rakennuksen (entinen Hoitokoti Sillanpirtti) käyttämästä rakennusoikeudesta ei peritä vuokraa, sillä vuokralaisen pitää purkaa rakennus osana uudisrakennushankkeen toteuttamista.

**Vuokranantajan oikeus ottaa osa vuokra-alueesta hallintaansa**

Vuokrausta valmisteltaessa vuokranantajan ja vuokralaisen välillä käytiin keskustelua siitä, vuokrataanko vuokralaiselle hankkeen ensimmäisen vaiheen toteuttamiseksi koko tontti 40094/14 vai pelkästään tontin 40094/14 se määräala, johon ensimmäisessä vaiheessa toteutettava uudisrakennus autopaikkoineen tulee sijoittumaan.

Koko tontin 40094/14 vuokraaminen katsottiin tarkoituksenmukaisemmaksi mm. koska

- vuokralainen on velvollinen ostamaan tontilla sijaitsevan vanhan rakennuksen ja purkamaan sen
- koko tontti on varattu vuokralaisen konserniin kuuluvalle yhtiölle ja vuokralaisen/samaan konserniin kuuluvan yhtiön on tarkoitus hakea kaavamuutosta hankkeen toisen vaiheen toteuttamiseksi tontille
- alueen kunnossapidon näkökulmasta on parempi, että koko tontti on vuokralaisen hoidossa ja kunnossapitovastuulla

Maanvuokrasopimuksen kirjauksilla on kuitenkin varauduttu siihen tilanteeseen, että vuokralainen ei jostain syystä hae kaavamuutosta tontille toisen vaiheen toteuttamiseksi, kaavamuutosta ei saada aikaan jostain muusta syystä (esim. mahdolliset valitukset) tai vuokralainen ei aloita toiseen vaiheen rakennushanketta kohtuullisessa ajassa kaavamuutoksen lainvoimaistumisesta. Näissä tilanteissa vuokranantajalla on oikeus ottaa osa vuokra-alueesta pois vuokralaisen vuokra-alueesta.

Vuokralainen on velvollinen kuuden kuukauden kuluttua vuokranantajan ilmoituksesta luovuttamaan osan vuokra-alueesta vuokranantajan hallintaan sekä tekemään vuokra-alueen pinta-alan pienentymistä koskevan muutoksen maanvuokrasopimukseen. Mikäli vuokra-alueen pinta-alan pienentyminen edellyttää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ja/tai muiden tahojen (kuten pantinhaltijat) suostumusta, vuokralainen on velvollinen myötävaikuttamaan tarvittavien suostumusten hankkimiseen.

**Vuokra-aika** Vuokra-aika alkaa 1.8.2022 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

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

**Lisäehdot** Muutoin ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä, rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.