



31.08.2020

Asia/6

§ 482

V 9.9.2020, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevan korttelialueen tontille sekä autopaikkatontille (Suutarila ja Herttoniemi)

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Suutarilassa sijaitsevalle sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevan korttelialueen tontille (YS) 40094/14 on tarkoitus toteuttaa ARA-hankkeena pitkäaikaisella korkotukilainalla sekä erityisryhmien investointiavustuksella tuetun asumisen asumisyksikkö. Tontti 40094/14 on vuokrattu lyhytaikaisesti Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutaloille rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten.

Kaupunginvaltuusto on 11.3.2020, 85 § vahvistanut vuokrausperiaatteet Herttoniemessä sijaitsevalle asuntotontille 43124/4 (AK). Asuntotontin 43124/4 autopaikkoja on tarkoitus sijoittaa osin myös viereiselle



autopaikkatontille 43157/2 (LPA), mutta sille ei ole vahvistettu vuokrausperiaatteita. Asuntotontin 43124/4 rakentaminen on jo alkanut, joten myös LPA-tontille 43157/2 pitää vahvistaa vuokrausperiaatteet.

Esittelijän perustelut

Suutarilan YS-tontti 40094/14

Asemakaavatiedot

Alueella on voimassa vuonna 1988 voimaan tullut asemakaava nro 9419, jonka mukaan tontti on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS). Tontin rakennusoikeus on 2 400 k-m².

Tontin pinta-ala on 6 159 m² ja sen osoite on Siltakyläntie 11 ja Pallomäentie 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.1.2020.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä 2.

Tontille toteutettava hanke

Kaupunki omistaa tontilla sijaitsevan huonokuntoisen rakennuksen. Rakennuksessa on toiminut 31.5.2019 päättyneellä vuokrasopimuksella Suoja-Pirtti ry:n hoitokoti Sillanpirtti. Siltapirtti on 49-paikkainen päihdehuollon kuntouttava asumispalvelu.

Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutalojen tarkoituksena on purkaa tontilla sijaitseva huonokuntoinen rakennus ja rakentaa tontille kaksikerroksinen 31-paikkainen tuetun asumisen yksikkö pitkäaikaisasunnottomille, johon tulee huoneenvuokralaiseksi Suoja-Pirtti ry.

Edellä kuvatun ensimmäisen vaiheen lisäksi Y-Säätiö on alustavasti suunnitellut hankkeeseen toisen vaiheen, jossa tontille toteutettaisiin lisää asukaspaikkoja asumisyksikölle sekä valtion tukemia vuokra-asuntoja. Toisen vaiheen toteuttaminen edellyttää asemakaavamuutosta ja sen lainvoimaiseksi tuloa.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus on 8.4.2019, 245 § päättänyt varata tontin 40094/14 Y-Säätiö sr:lle 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.



- Varausaikana varauksensaajan on neuvoteltava kaupungin (rakennetun omaisuuden hallinta) kanssa sopimus tontilla sijaitsevan rakennuksen luovutus- ja purkamisehdoista.

Lyhytaikainen vuokraus

Kaupunkiympäristön toimialan asuntotonttitiimin päällikkö päätti 13.3.2020, 62 § vuokrata tontin 40094/14 Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutaloille rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten ajalle 16.3.2020–15.3.2021.

Vuokrausperiaatteet

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 noin 552 euroa/ind. 1973).

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). Näin hinnoittelu vastaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vahvistamia hintakäyriä.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan. Koska asumisyksikköön on tarkoitus toteuttaa asuntoja, jotka sisältävät keittiön ja wc:n, rinnastetaan toiminta normaaliin asumiseen.

Vuokralaisen mahdollisesti saama taloudellinen etu on EU:n valtiontukisääntelyn näkökulmasta hyväksyttävää, sillä sosiaaliseen asuntotuotantoon myönnettävät ARA:n korkotuki ja erityisryhmien investointitukustukset ovat EU:n valtiontukisääntöjen kannalta yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvistä palveluista maksettavia valtiontukia (niin sanottuja SGEI-tukia), jotka ovat yhteismarkkinoille soveltuvia. Tontin luovuttaminen ARA:n tukemaan asuntotuotantoon käypää markkinahintaa alemmalla hinnalla luetaan SGEI-tueksi ARA-tuen liitännäisenä.

Herttoniemen LPA-tontti 43157/2

Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuuston 13.12.2017, 458 § hyväksymän ja 2.2.2018 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12444 (Herttoniemen



sairaalan alue) mukaan tontti 43157/2 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA).

Tontille on osoitettu asuntotontin 43124/4, lähipalvelurakennusten tontin 43157/1 sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta palvelevia autopaikkoja. Tonttia 43157/2 ei vielä ole merkitty rekisteriin.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä 3.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.6.2019, 446 § varata tontin 43124/4 T2H Rakennus Oy:lle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Tontin 43124/4 pysäköintipaikat tulee toteuttaa tonteille 43124/4 ja 43157/2 (LPA).

Autopaikkatonttia 43157/2 (LPA) ei ole erikseen varattu.

Vuokrausperiaatteet

Pysäköintitontin vuosivuokra esitetään vakiintuneen käytännön mukaisesti määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttineliohinnana 1 euroa (nykyarvo 19,73 euroa / ind. 1973).

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto



31.08.2020

Asia/6

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

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 vuokrauseriaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jenna Pirttilä (tontti 40094/14), kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799
jenna.pirttila(a)hel.fi

Jessina Haapamäki (tontti 43157/2), kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi