



3.5.2011

20

EISTYS KAUPUNGINHALLITUKSELLE KUMPULAN SOFIANLEHDON
RYHMÄKOTITONTTIA VASTAAVAN MÄÄRÄALAN VUOKRAUSPE-
RUSTEIDEN MÄÄRÄÄMINEN (TONTIN 24/949/5 MÄÄRÄALA)

Kv 2011-980

Kiinteistökartta G4-F4, Isonniitynkatu

ESITTELIJÄ

Varauspäättös Kaupungin sisäisissä asemakaavaan merkityissä hankkeissa ei tehdä erillisiä varauspäätöksiä. Asiassa tehdyt hankepäätökset korvaavat varauspäätökset.

Asemakaava Kaupunginvaltuuston 25.11.2009 hyväksymän ja 8.1.2010 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 11899 mukaan tontti 24/949/5 on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS). Tontille on merkitty rakennusoikeutta yhteensä 7 000 k-m².

Tontilla sijaitsee Sofianlehdon lastenkoti, joka on kaavassa suojeltu sr-1-merkinnällä ja jolle on merkitty rakennusoikeutta 4 000 k-m². Lisäksi tontille on merkitty lastenkodin kaakkoispuolelle ryhmäkoteille enintään kaksikerroksisia rakennuksia varten erillinen rakennusala, jolle on merkitty rakennusoikeutta 3 000 k-m².

Autopaikkanormi on YS-korttelialueella 1 ap/200 k-m².

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11899 on liitteenä nro 2.

Tonttitiedot Tontin 24/949/5 pinta-ala on 26 169 m² ja osoite Isonniitynkatu. Tonttia ei ole vielä muodostettu ja merkitty kiinteistörekisteriin.

Tontin maaperätiedot Geoteknisen kartan (Geotekninen osasto, Helsinki 1989) mukaan tontti 24/949/5 sijaitsee maaperältään kallioisella alueella, joten rakentamisolosuhteet ovat hyvät.

Hanke Asuntotuotantotoimisto rakennuttaa Kumpulaan Sofianlehtoon Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasuntojen lukuun kaksi ryhmäkotiä asemakaavan muutoksessa nro 11889 tontille (YS) 24/949/5 merkitylle rakennus-
alalle. Kahteen ryhmäkotiin rakennetaan asunnot (560 as-m²) 22 runsaasti apua ja tukea tarvitsevalle erityisen vaikeasti kehitysvammaiselle henkilölle sekä asuntoihin liittyvät aputilat. Koko hankkeen laajuus on



3.5.2011

yhteensä 1 644 hym². Suunnitelmien mukaan toteutettava rakennusoi-
keus on 2 201 k-m².

Hanke perustuu sosiaalilautakunnan päätökseen 27.5.2008 kehitys-
vammaisten henkilöiden yksilöllisen asumisen kehittämishankkeesta
(ASU-hanke). Kehittämishankkeen myötä nykyisille laitosasukkaille ja
lapsuuden kodeissaan asuville, asumispalveluihin jonottaville kehitys-
vammaisille henkilöille luodaan uusia yksilöllisiä asumispalveluja.

Selvitysten mukaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 24.11.2010
kohteen hankesuunnitelman. Asuntotuotantotoimikunta on valinnut
27.10.2010 kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Arkkitehtuuritoimisto
Kouvo & Partasen. Rakennusosa-arviomenettelyllä luonnoksista laske-
tut koko hankkeen rakennuskustannukset ovat 8,2 milj. euroa (4 965
euroa/hym²). Hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvio rakennuskus-
tannusindeksillä päivitettyinä on 8,4 milj. euroa (sis. alv. 23 %). Energia-
tehokkuusluokka on B.

Rakennustyöt on suunniteltu aloitettavaksi vuoden 2011 syksyllä.
Hankkeen investointiavustus- ja korkotukilainvaraus on voimassa
31.5.2011 saakka.

Vuokra-alue

Tonttia 24/949/5 vastaava alue on tällä hetkellä vuokrattu kaupungin
sisäisesti tilakeskukselle sosiaaliviraston käyttöön. Tämän vuoksi asi-
assa joudutaan jatkossa tarkistamaan mainittua vuokrasopimusta esi-
merkiksi vuokra-alueen osalta ryhmäkotihankkeen vuokrasopimuksen
valmistelun yhteydessä. Ryhmäkotihankkeelle on tarkoitus vuokrata liit-
teestä 1 ilmenevä määräala tai siitä muodostettava tontti. Määräalan
vuokraaminen kaavan mukaisesta tontista tarkoittaa käytännössä sitä,
että nykyinen tontti vuokrataan vuokralaisille yhteisesti rakennusten
kerrosalamäärien mukaisessa suhteessa (murto-osaisesti) ja että vuok-
ralaiset tekevät keskenään tontista hallinnanjakosopimuksen. Mainitus-
sa sopimuksessa ryhmäkotihankkeen hallintaan luovutetaan liitteenä
oleva määräala.

Ehdotetut vuokrauserusteet

Vuokra

Kumpulan Sofianlehdon tontin (YS) 24/949/5 määräalan tai siitä muo-
dostettavan tontin vuosivuokra esitetään määrättäväksi pitäen perus-
teena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua
100 vastaavana ryhmäkoti- ja palvelutilojen kerrosneliömetrihintana
15 euroa.



3.5.2011

Ryhmäkodeista ja vastaavasta erityisasumisesta sekä niihin liittyvistä palvelutiloista on peritty vakiintuneen käytännön mukaan Y-tilan mukaista vuokraa, joka on noin puolet asuintilan vuokrasta. Ryhmäkoti-asunnot eivät ole itsenäisiä asuntoja, ja niistä puuttuvat esimerkiksi omat keittiöt. Asukkaat ovat myös usein jatkuvan hoidon tarpeessa.

Vuokra esitetään perittäväksi toteutettavan kerrosalamäärän mukaan, koska toteutettava rakennusoikeus (2 201 k-m²) jää ainakin tässä vaiheessa alle kaavaan merkityn (3 000 k-m²).

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Tämän vuoksi YS-tontin (ryhmäkotitontin) vuosivuokra määräytyy 5 % tuoton mukaisesti.

Ryhmäkoti- ja palvelutilojen laskennalliseksi k-m²-hinnaksi esitetään hintatasossa (3/2011, ind. 1804) noin 271 euroa/k-m². Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin noin 1,35 euroa/m²/kk.

Vuokrien määrittelyssä on huomioitu vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vuokra-aika

Esittelijän mielestä tontin (YS) 24949/5 määräala tai siitä muodostettava tontti tulisi vuokrata 31.12.2075 saakka. Vakiintuneen käytännön mukaan uudisrakennuskohteissa yksittäiset tontit vuokrataan noin 60 vuodeksi. Hankkeen rahoituksen järjestäminen edellyttää myös pitkäaikaista vuokrasopimusta.