



22.08.2011

Kaj/1

§ 699

Vuokrausperusteet Kumpulan Sofianlehdon ryhmäkotitonttia vastaavalle määrälalle

HEL 2011-000429 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 24. kaupunginosan (Kumpula) asemakaavan muutokseen nro 11899 merkitystä korttelin nro 24949 tontista (YS) nro 5 liitteeseen 3 merkityn noin 7 350 m²:n suuruisen määrälalan tai siitä muodostettavan tontin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana ryhmäkoti- ja palvelutilojen kerrosneliömetri-hintana 15 euroa.

Vuokra peritään toteutettavan kerrosalamäärän mukaan.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin yleisten rakennusten tonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Pöytäkirjanote
- 2 Kiinteistölautakunnan muistio 3.5.20111
- 3 Vuokra-aluekartta
- 4 Kopio asemakaavan muutoksesta

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:



Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 24. kaupunginosan (Kumpula) asemakaavan muutokseen nro 11899 merkitystä korttelin nro 24949 tontista (YS) nro 5 liitteeseen 3 merkityn noin 7 350 m²:n suuruisen määräalan tai siitä muodostettavan tontin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana ryhmäkoti- ja palvelutilojen kerrosneliömetri-hintana 15 euroa.

Vuokra peritään toteutettavan kerrosalamäärän mukaan.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin yleisten rakennusten tonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Asuntotuotantotoimisto rakennuttaa Kumpulan Sofianlehtoon Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasuntojen lukuun kaksi ryhmäkotia voimassa olevan asemakaavan mukaiselle sosiaalitoita ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten tontille (YS) 24/949/5. Tontilla sijaitsee ennestään Sofianlehdon lastenkoti, joka on kaavassa suojeltu. Tontille on merkitty lastenkodin kaakkoispuolelle ryhmäkoteille enintään kaksikerroksisia rakennuksia varten erillinen rakennusala, jolle on merkitty rakennusoikeutta 3 000 k-m². Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11899 on liitteenä 4.

Kahteen ryhmäkotirakennukseen (yhteensä 2 201 k-m²) toteutetaan asunnot 22 runsaasti apua ja tukea tarvitsevalle erityisen vaikeasti kehitysvammaiselle henkilölle sekä asuntoihin liittyvät aputilat. Hanke perustuu sosiaalilautakunnan päätökseen 27.5.2008 kehitysvammaisten henkilöiden yksilöllisen asumisen kehittämishankkeesta (ASU-hanke). Kvsto on 24.11.2010 hyväksynyt kohteen hankesuunnitelman. Rakentamisen on tarkoitus alkaa tontin määräalalla syksyllä 2011.

Tontista 24/949/5 on tarkoitus vuokrata Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille mainittua hanketta varten noin 7 350 m²:n suuruisen määräala tai siitä muodostettava tontti 31.12.2075 saakka, joten on tarpeen vahvistaa tontille vuokrausperusteet.

Ryhmäkodeista ja vastaavasta erityisasumisesta sekä niihin liittyvistä palvelutiloista on peritty vakiintuneen käytännön mukaan Y-tilan



mukaista vuokraa, joka on noin puolet asuintilan vuokrasta. Ryhmäkotiasunnot eivät ole itsenäisiä asuntoja, ja niistä puuttuvat esimerkiksi omat keittiöt. Asukkaat ovat myös usein jatkuvan hoidon tarpeessa. Tämän mukaisesti ryhmäkoti- ja palvelutilojen laskennalliseksi k-m²-hinnaksi esitetään hintatasossa (3/2011, ind. 1804) noin 271 euroa/k-m². Vuokran määrittelyssä on huomioitu vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on esitetyn perusteiden noin 1,35 euroa/m²/kk.

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 asuntotontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Kvston aiempien päätösten mukaan yleisten rakennusten tonttien vuosivuokrat määräytyvät 5 % tuoton mukaisesti.

Alue ehdotetaan vuokrattavaksi 31.12.2075 saakka. Vakiintuneen käytännön mukaan uudisrakennuskohteissa yksittäiset tontit vuokrataan noin 60 vuodeksi. Hankkeen rahoituksen järjestäminen edellyttää myös pitkäaikaista vuokrasopimusta.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Pöytäkirjanote
- 2 Kiinteistölautakunnan muistio 3.5.2011
- 3 Vuokra-aluekartta
- 4 Kopio asemakaavan muutoksesta