



09.04.2018

Asia/9

§ 198

Tontin varaaminen Kiinteistö Oy HUS-Asunnoille (Munkkiniemi, Niemmäki tontti 30120/9)

HEL 2018-001019 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Anna Vuorjoen ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus varaa Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) hyväksytyn tonttijaon mukaisen tontin 30120/9 Kiinteistö Oy HUS-Asunnoille (Y-tunnus 0946130-5) 31.12.2018 saakka seuraavien ehdoin:

1

Varauksensaajan tulee toteuttaa tontille vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

2

Toteutettavat asunnot tulee osoittaa HUS:n henkilöstölle työsuhdeasunnoiksi.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella tonttiin nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista. Siltä osin, kun nykyiset vuokra-alueet ulottuvat varattavan tontin alueelle, vastaa varauksensaaja alueen



saattamisesta rakentamiskelpoiseksi (mm. rakennusten ja laitteiden purku- ja muut toimenpiteet). Hakemus nykyisten vuokrasopimusten muuttamisesta tulee tehdä hyvissä ajoin.

4

Varauksensaajan on noudatettava liitteenä 1 olevia yleisiä tontinvarauksehtoja.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos on tuonut kortteliin 30120 lisärakennusoikeutta, joka esitetään varattavaksi Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymälle (jatkossa HUS) työsuhdeasuntojen toteuttamista varten. Kyse on korttelin täydennysrakentamisesta, muut korttelin tontit ovat HUS:n hallinnassa joko omistuksen tai vuokraoikeuden perusteella. Varattavan tontin toteuttaminen edellyttää HUS:n vuokrasopimusten muuttamista nykyisiä vuokra-alueita pienentäen. Tontin muodostamiseksi on jo tehty aluejärjestelyjä kaupungin ja HUS:n välillä. Täydennysrakentamiskorvausta ei makseta. Kartta varausalueesta on liitteenä 2.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä on 16.10.2017 päivätyllä hakemuksellaan hakenut tontin 30120/9 varaamista Kiinteistö Oy HUS-Asuntojen nimiin HUS:n työsuhdeasuntojen toteuttamista varten. Hakemus on liitteenä 3.

Kiinteistö Oy HUS-Asunnot on HUS:n asunnoista vastaava yhtiö, jonka HUS omistaa 100 % yhdessä tytäryhtiönsä HUS-Kiinteistöt Oy:n kanssa.

Nykytilanne

Kortteli 30120 on jo suurimmaksi osaksi HUS:n hallinnassa. Rekisteritontit 30120/1 ja 2 on vuokrattu HUS:lle vuoteen 2025 saakka. HUS omistaa tontin 30120/3. Asemakaavan muutos nro 12363 toi kortteliin lisää rakennusoikeutta uusin rakennusaloin, jotka sijoittuvat osin nykyisille vuokra-alueille ja HUS:n ennen vaihtokauppaa omistamalle määrälle sekä osin entiselle puisto-alueelle, joka asemakaavan muutoksella liitettiin tontteihin.

Hyväksytyn tonttijaon nro 12905 perusteella tontti määriteltiin asema-kaavasta poiketen ja uusille rakennusaloille ollaan muodostamassa



09.04.2018

Asia/9

oma tonttinsa, joka sijaitsee vanhojen tonttien takana puiston kyljessä. Tämä tietää muutoksia nykyisiin vuokra-alueisiin.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on 15.6.2016 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12363 ja se on tullut lainvoimaiseksi 5.8.2016. Nyt varattava alue kuuluu asemakaavan mukaisesti asuinkerrostalojen korttelialueeseen ja sen rakennusoikeus on 5 500 k-m².

Tonttia 30120/9 koskee hyväksytty tonttijako nro 12905. Tonttijaon mukaista tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin. Tonttijakokartta on liitteenä 4.

Varauksen perustelut

Työvoiman saatavuuden ja pysyvyyden kannalta työsuhdeasuntojen järjestämistä Helsingin alueelle on mahdollisuuksien mukaan haluttu edistää. Pääkaupunkiseudulla vuokra-asuntojen kalliit vuokrat verrattuna muun Suomen hintoihin vähentävät halukkuutta ottaa työpaikka vastaan tältä alueelta. Helsingin kaupunki ja HUS ovat toteuttaneet maanvaihdon, jonka tavoitteena on uusien asuintalotonttien muodostaminen. Lisäksi vaihdon tavoitteena on lisätä kohtuuhintaisia työsuhdeasuntoja HUS:n henkilöstölle. Helsingin kaupungilta on siirtynyt suuri määrä työntekijöitä HUS:lle kun Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystieteiden laitoshuolto ja ostopalveluna tuotettu siivouspalvelut yhdistettiin Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän liikelaitokseen (kaupunginvaltuusto 29.3.2017 § 178). Liikkeenluovutuksen yhteydessä siirtyneen henkilöstön huomattavan määrän tiedettiin nostavan painetta työsuhdeasuntojen järjestämiselle entisestään. Tontin varaamista HUS:lle työsuhdeasuntojen toteuttamista varten on pidettävä perusteltua.

Täydennysrakentaminen ja aluejärjestelyt

Asemakaavan muutoksen tuoma rakennusoikeus sijoittuu korttelin takaosaan, osin nykyisille vuokra-alueille. Tontin sijainti korttelissa aiheuttaa sen, että tontin toteuttaminen ja käyttö tulee vaatimaan paljon yhteisjärjestelyjä. Myös nykyisiä vuokrasopimuksia pitää muuttaa niiltä osin, kun vuokra-alueet ulottuvat nyt varattavalle tontille. Tämän vuoksi tontin varaaminen jollekin toiselle ei olisi tosiasiasa mahdollista niin, että tontti saataisiin kohtuullisessa ajassa myös toteutettua.

Täydennysrakentamisen mahdollistava kaavamuutos käynnistettiin osin HUS:n aloitteesta ja kaavamuutos laadittiin hakijan tekemien viite-suunnitelmien pohjalta. Kaavamuutoksen tuoman rakennusoikeuden toteuttaminen luonnistuu parhaiten korttelin nykyisiltä haltijoilta, koska



tontin rakentuminen edellyttää korttelin haltijoiden myötävaikutusta, vaikka tontti muodostetaan asemakaavan ohjeellisesta tonttijaosta poiketen.

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun tontit-yksikön päällikkö päätti 14.6.2017 (§ 14) aluevaihdosta HUS-kuntayhtymän kanssa asemakaavan mukaisten tonttien yhteneväisten omistus- ja hallintajärjestelyjen toteuttamiseksi.

Tontin varaamisesta HUS:lle on alustavasti sovittu sekä kaavamuutoksen käsittelyn että aluejärjestelyjen yhteydessä.

Täydennysrakentamiskorvaus

Kiinteistölautakunta on päätöksellään 9.3.2017 (§ 110) muuttanut vuokratonteilla tapahtuvan täydennysrakentamisen edistämisperiaatteisiin liittyviä soveltamisohjeita. Ohjeen ensimmäisen kohdan mukaan täydennysrakentamiskorvausta ei suoriteta, mikäli asemakaavamuutoksen tuoma lisärakennusoikeus jää tontinvuokralaisen, tämän omistajana toimivan tahon tai muutoin näiden intressipiirissä olevan tahon hyödynnettäväksi ja tästä aiheutuu tälle merkittävää taloudellista hyötyä.

Täydennysrakentamiskorvausta ei siten tulla maksamaan, koska asemakaavamuutoksen tuoma lisärakennusoikeus jää HUS:n hyödynnettäväksi.

Rahoitus- ja hallintamuoto

Varauksensaaja on esittänyt tonttia varattavaksi vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon, koska tarkoituksena on työsuhteasuntojen tarjoaminen HUS:n henkilökunnalle näiden varallisuusasemasta riippumatta.

Varattavaksi esitettävä tontti esitetään varattavan vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon. Asia on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston kanssa. Näin on varmistettu esitettävän rahoitus- ja hallintamuodon sopiminen alueelliseen hallintamuotojakaumaan asumisen ja maankäytön ohjelman tavoitteiden mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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



09.04.2018

Asia/9

Liitteet

- 1 Yleiset tontinvarausehdot
- 2 Kartta varattavasta alueesta
- 3 Hakemus liitteineen
- 4 Tonttijakokartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 06.02.2018 § 57

HEL 2018-001019 T 10 01 01 00

Luvvaniementie

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) hyväksytyn tonttijaon mukaisen tontin 30120/9 Kiinteistö Oy HUS-Asunnoille (Y-tunnus 0946130-5) 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajan tulee toteuttaa tontille vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

2

Toteutettavat asunnot tulee osoittaa HUS:n henkilöstölle työsuhdeasunnoiksi.

3

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



09.04.2018

Asia/9

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella tonttiin nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista. Siltä osin, kun nykyiset vuokra-alueet ulottuvat varattavan tontin alueelle, vastaa varauksensaaja alueen saattamisesta rakentamiskelpoiseksi (mm. rakennusten ja laitteiden purku- ja muut toimenpiteet). Hakemus nykyisten vuokrasopimusten muuttamisesta tulee tehdä hyvissä ajoin.

4

Varauksensaajan on noudatettava liitteenä 1 olevia yleisiä tontinvarauksehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) asuinkerrostalojen (AK) korttelin 30120 tontin 9 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 30120/9 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100) pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömän vapaarahoitteen vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 55 euroa (nykyarvo 1 072 euroa/k-m², 12/2017, ind. 1935)

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Muutoin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minja Mäkelä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.makela(a)hel.fi