



20.05.2019

Asia/6

## § 368

### V 5.6.2019, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuntolarakennusten tontille (Tapaninkylä, Tapaninvainio, tontti 39049/5)

HEL 2018-011452 T 10 01 01 02

## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninvainio) sijaitsevan asuntolarakennusten tontin (AS) 39049/5 ja siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka liitteen 1 mukaisesti.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavan muutos nro 12432
- 3 Tonttitietoja
- 4 Kaupunginhallitus 7.11.2011 § 1000
- 5 Kaupunginhallitus 8.1.2014 § 1303
- 6 Kiinteistölautakunta 1.12.2016 § 484

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Tapaninkylässä sijaitseva asuntolarakennustentontti (39049/4 sittemmin muodostettu tontti 39049/5) on kiinteistölautakunnan päätöksellä 1.12.2016 § 484 vuokrattu Kiinteistö Oy Helsingin Uimarannantien palvelukodille hoivapalvelutarkoituksiin 16.12.2016 - 31.12.2045 väliseksi ajaksi. Tontille ei vuokraushetkellä ollut vielä vahvistettu vuokrausperiaatteita, joten tontti vuokrattiin alle 30 vuodeksi. Samalla kiinteistölautakunta päätti, että tontin vuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatketaan myöhemmin tehtävän kaupunginvaltuuston vuokrauserusteita koske-



van päätöksen mukaisesti. Tonttia ja sen korttelia 39049 koskeva asemakaavan muutos nro 12432 on tullut lainvoimaiseksi 18.5.2018, joten tontille on nyt aiheellista vahvistaa vuokrausperiaatteet.

Tontille on vuonna 2016 toteutettu yksikerroksinen hoivakoti mielenterveyskuntoutujille. Hoitolaitosrakennukseen ei ole toteutettu varsinaisia asuntoja vaan asumisyksiköitä (palvelukotihuoneita). Hoivakodin asuminen on siten Y-tilan luonteista tilaa.

## Esittelijän perustelut

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 12432, joka on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 27.3.2018 ja se on tullut voimaan 18.5.2018.

Sisäasianministeriön 26.2.1960 vahvistaman asemakaavan muutoksen nro 4673 mukaan tontti 39049/2 kuuluu yleisten rakennusten korttelialueeseen (Y). Tontista 39049/2 on 31.8.2015 hyväksytyllä tonttijaolla nro 12670 muodostettu tontit 39049/3 ja 4. Tontin 39049/4 rakennusoikeus on 2 451 k-m<sup>2</sup> (tonttitehokkuusluku e=0.75), pinta-ala 3 268 m<sup>2</sup> ja osoite Rasinkuja 4. Tontti 39049/4 on merkitty kiinteistörekisteriin 29.10.2015.

Tontista 39049/4 sekä noin 160 m<sup>2</sup> osasta rakentamatonta katualuetta on muodostettu 29.6.2018 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13160 tontti 39049/5.

Asemakaavan muutoksen nro 12432 mukaan tontti 39049/5 kuuluu asuntolarakennusten korttelialueeseen (AS) ja sen rakennusoikeus on 900 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 3 428 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Rasinkuja. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 13.7.2018.

Asemakaavakartta on liitteenä 2. Tonttitiedot ilmenevät liitteessä 3.

### Varauspäätökset

Kaupunginhallitus on 7.11.2011 § 1000 tekemällään päätöksellä varannut Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninvainio) korttelin 39049 tontin 2 Esperi Care Oy:lle valtion tukemien erityisryhmille tarkoitettujen vuokra-asuntojen eli palvelukodin rakennuttamista varten 31.12.2012 saakka. Kiinteistölautakunta on 2.5.2013 § 219 ja 12.6.2014 § 3409 päättänyt jatkaa varausta, siten että varaus oli voimassa 30.6.2015 saakka.

Kaupunginhallitus on 8.12.2014 § 1303 muuttanut varausta muun muassa seuraavasti:



- Tontti varataan mielenterveyskuntoutujien hoivakodin suunnittelua sekä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka siten, että hoivakotihankkeen osalta tontin varauksensaajina ovat Espero Care Oy ja Avain Palvelukodit Oy sekä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta varauksensaajana on Avain Rakennuttaja Oy.

Päätökset ovat liitteenä 4 ja 5.

#### Tontin vuokraus

Kiinteistöviraston tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 9.10.2015 § 282 vuokrata Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin 39049 hyväksytyt tonttijaon nro 12670 mukaista tonttia 4 vastaavan alueen Kiinteistö Oy Helsingin Uimarannantien palvelukodille (Y-tunnus 2685842-7) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.10.2015 - 31.3.2016 päätöksessä mainituin ehdoin.

Edelleen kiinteistölautakunta päätti 1.12.2016 § 484 vuokrata Kiinteistö Oy Helsingin Uimarannantien palvelukodille tontin 39049/4 hoivapalvelutarkoituksiin 16.12.2016 - 31.12.2045 väliseksi ajaksi. Tontille 39049/4 ei vuokraushetkellä ollut vielä vahvistettu vuokrausperiaatteita, joten se vuokrattiin enintään 30 vuodeksi. Kiinteistölautakunta on samalla päättänyt, että tontin vuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa jatketaan myöhemmin tehtävän kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatteita koskevan päätöksen mukaisesti.

Päätös on liitteenä 6.

#### Maaperä

Käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokrausperiaate-esityksen kohteena olevalla tontilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Maaperäkartan mukaan tontilla on ollut täyttöä.

#### Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on pyritty johdonmukaiseen ja yhdenmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttötarkoitus sekä alueelle aiemmin määritellyt vuokrausperiaatteet.

Kiinteistö Oy Helsingin Uimarannantien palvelukodille on myönnetty rakennuslupa 16.2.2016. Tontille on toteutettu yksikerroksinen hoivakoti mielenterveyskuntoutujille. Hoitolaitosrakennukseen ei ole toteutettu varsinaisia asuntoja vaan asumisyksiköitä (palvelukotihuoneita). Hoivakodin asumistila on siten Y-tilan luonteista tilaa. Noudatetun käytännön mukaan Y-tontin hinta vastaa noin puolta kaupungin alueella käyttämis-



tä vapaarahoitteisten asuntotonttien hinnoista. Koska hanke toteutetaan valtion korkotuella, tonttihinnoittelussa tulee myös noudattaa ARA:n hyväksymää hinnoittelua.

#### Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 29.8.2007 § 207 päättänyt oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Tapaninkylän asuntotontit 39052/2 ja 3 sekä 39163/1 pitäen vuosivuokran perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 30 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Edelleen kiinteistölautakunta on 18.12.2014 § 638 päättänyt vuokrata Tapaninkylän YSA-tontin 39090/15 (os. Kivitaskuntie 1) 30 vuodeksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana Y-tilan kerrosneliömetrihintana 16 euroa. Tontti on vuokrattu Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille ja sillä sijaitsee vanhainkoti.

Vuokrausperiaate-esityksen kohteena olevalle tontille on rakennettu yksikerroksinen hoivakoti mielenterveyskuntoutujille. Hoitolaitosrakennekseen ei ole toteutettu varsinaisia asuntoja vaan asumisyksiköitä (palvelukotihuoneita). Hoivakodin asumistilaa on siten pidettävä Y-tilan luonteista tilana. Noudatetun käytännön mukaan Y-tontin hinta vastaa noin puolta kaupungin alueella käyttämistä vapaarahoitteisten asuntotonttien hinnoista. Koska hanke toteutetaan valtion korkotuella, tonttihinnoittelussa tulee myös noudattaa ARA:n hyväksymää hinnoittelua.

#### Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Ottaen huomioon käytössä olevat vertailutiedot ja muut edellä esitetyt seikat esitetään tontin 39049/5 vuokra määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa 18 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Hinnoittelussa on otettu rakennusoiden yksikköhintaa laskevasti huomioon se, että ARA:n ohjeiden mukaan valtion tukemassa tuotannossa maanvuokran määrittelyssä tulee käyttää 4 %:n tuottokorkoa, mutta kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaisesti muun kuin asuntontin vuosivuokra tulee määrittellä 5 %:n tuottokoron mukaisesti.

Esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat nykyarvoltaan (10/2018, ind. 1960) 353 euron kerrosneliömetrihintaa.

Vuokra-ajaksi esitetään vakiintuneen käytännön mukaisesti noin 55 vuotta siten, että maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2075 saakka.

#### Esittelijä

**Postiosoite**  
PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**  
+358 9 310 1641  
**Faksi**  
+358 9 655 783

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



20.05.2019

Asia/6

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavan muutos nro 12432
- 3 Tonttitietoja
- 4 Kaupunginhallitus 7.11.2011 § 1000
- 5 Kaupunginhallitus 8.1.2014 § 1303
- 6 Kiinteistölautakunta 1.12.2016 § 484

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 04.12.2018 § 623

HEL 2018-011452 T 10 01 01 02

Rasinkuja

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti

- että Helsingin Tapaninkylässä sijaitsevan liitteessä 1 mainitun asuntolarakennustontin (AS) vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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