



14.11.2012

Kaj/8

§ 376

Suutarilan tontin 40098/3 määräalan vuokrausperusteet Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasuntojen uudisrakennushanketta varten (Suutarila, Siltämäki, tontti 40098/3)

HEL 2012-012979 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille Suutarilan Siltämäen 40. kaupunginosan korttelin nro 40098 sosiaali- ja terveyshoitoa palvelevasta tontista nro 3 (YS/s) noin 4 000 m²:n suuruisen määräalan lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka asunto- ja palvelutiloja varten seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-alueen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 13 euron kerrosneliömetrihintaa.

2

Vuokra-alueen vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien palveluasuntojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien palveluasuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Vuosivuokra on 4 % vuokra-alueen vuosittain elinkustannusindeksillä tarkistetusta hinnasta.

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin asuntoalueen maanvuokrasopimuksen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1

Asemakaavakartta nro 11749

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäne oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille Suutarilan Siltamäen 40. kaupunginosan korttelin nro 40098 sosiaali- ja terveyshoitoa palvelevasta tontista nro 3 (YS/s) noin 4 000 m²:n suuruisen määräalan lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka asunto- ja palvelutiloja varten seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-alueen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 13 euron kerrosneliömetrihintaa.

2

Vuokra-alueen vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien palveluasuntojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien palveluasuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Vuosivuokra on 4 % vuokra-alueen vuosittain elinkustannusindeksillä tarkistetusta hinnasta.

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin asuntoalueen maanvuokrasopimuksen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Tiivistelmä

Siltämäkeen on tarkoitus rakentaa uudisrakennus Siltamäen palvelukodille. Hanke on osa pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmaa ja toteutetaan Helsingin Palveluasunnot Oy:n omistukseen.

Koska rakentaminen on nyt ajankohtaista, hankkeelle osoitetulle määräalalle ehdotetaan vahvistettavaksi vuokrauserusteet. Hinnoittelussa on noudatettu käyttötarkoitukseen vakiintunutta tasoa.

Esittelijä

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelma ja hankkeen toteutus



Kaupungin ja valtion välillä on solmittu aiesopimus pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishankkeesta. Aiesopimuksen mukaan asunnottomille luodaan lisää asumispalveluja. Helsingin kaupunki yhteistyössä järjestöjen ja säätiöiden kanssa toteuttaa pitkäaikaisasunnottomuuden kehittämishanketta, jonka osa Siltamäen palvelukodin uudisrakennushanke on.

Siltamäen palvelukodin uudisrakennuksen hankesuunnitelma on hyväksytty sosiaalilautakunnassa 30.11.2010 (473 §) ja sen täytäntöönpano kiinteistölautakunnassa 25.1.2011 (36 §). Hankkeen enimmäishinta on 3,594 miljoonaa euroa (alv 0 %).

Kaupunki toteuttaa Siltamäen palvelukodin tontin 40098/3 määräalalle uudisrakentamishankkeena 20 uutta asukaspaikkaa Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasuntojen lukuun. Rakennuttajana toimii asuntotuotantotoimisto.

Asemakaavatiedot

Siltamäen palvelukodin tontista 40098/3 erotetaan uudisrakentamishankkeelle noin 4 000 m²:n suuruinen määräala.

Rakennuspaikaksi luovutettava alue on 5.12.2008 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 11749 mukaan osa sosiaali- ja terveydenhoitoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS), jolla ympäristö säilytetään (s). Ympäristö on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennusoikeutta tontin noin 4 000 m²:n suuruiselle määräalalle tulee 1 080 k-m², mikä mahdollistaa 20 asunnon rakentamisen.

Ehdotus vuokrausperusteiksi

Määräalan vuosivuokra ehdotetaan määriteltäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 13 euron kerrosneliömetrihintaa, joka olisi nykyhintatasossa 242 euroa/kerrosneliömetri (indeksi 1865, elokuu 2012).

Vuosivuokrana perittäisiin 4 % vuokra-alueen laskennallisesta hinnasta, koska hankkeen pääasiallinen käyttötarkoitus on asuminen. Alkuvuosivuokraksi muodostuisi ehdotetuin perustein noin 10 500 euroa.

Uudisrakentamishanke on tarkoitus toteuttaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) myöntämän valtion korkotukilainan ja investointiavustuksen turvin. Kaupunginvaltuuston aiempien päätösten mukaisesti vuokrasta peritään siksi 80 %.

Muut ehdot



14.11.2012

Kaj/8

Tontin määrään pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen tullaan sisällyttämään tavanomaisten ehtojen lisäksi mm. ehdot hankkeen autopaikkojen sijoittamisesta, ajo- ja kulkuyhteyksistä sekä kunnallisteknisten johtojen sijoittamisesta alueella.

Vuokralainen

Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot on kaupungin kokonaan omistama yhtiö.

Yhtiön toimialana on Helsingin alueella omistaa, hankkia omistuksiinsa tai vuokraoikeudella hallita tontteja sekä omistaa ja hallita tonteilla olevia ja niille rakennettavia asuinrakennuksia, joiden huoneistot luovutetaan vuokralle.

Esittelijän kannanotto

Hanke edistää osaltaan pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmaa ja on sellaisenaan tarkoituksenmukainen. Ehdotettu vuokrataso vastaa sijaintia ja käyttötarkoitusta. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Asemakaavakartta nro 11749

Tiedoksi; Muutoksenhaku: Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 05.11.2012 § 1198

HEL 2012-012979 T 10 01 01 02

40. kaupunginosan (Suutarila, Siltämäki) korttelin nro 40098 tontin 3 määrääla; Peltokyläntie 4

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:



Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille Suutarilan Siltamäen 40. kaupunginosan korttelin nro 40098 sosiaali- ja terveyshoitoa palvelevasta tontista nro 3 (YS/s) noin 4 000 m²:n suuruisen määräalan lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka asunto- ja palvelutiloja varten seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-alueen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 13 euron kerrosneliömetrihintaa.

2

Vuokra-alueen vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien palveluasuntojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien palveluasuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Vuosivuokra on 4 % vuokra-alueen vuosittain elinkustannusindeksillä tarkistetusta hinnasta.

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin asuntoalueen maanvuokrasopimuksen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 04.10.2012 § 514

HEL 2012-012979 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H7 S4, Peltokyläntie 4

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille Siltamäen YS/s-tontin 40098/3 noin 4 000 m²:n suuruinen määräala



14.11.2012

lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka asunto- ja palvelutiloja varten seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-alueen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 13 euron kerrosneliömetrihintaa.

2

Vuokra-alueen vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien palveluasuntojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien palveluasuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Vuosivuokra on 4 % vuokra-alueen laskennallisesta hinnasta, koska hankkeen pääasiallinen käyttötarkoitus on asuminen.

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin asuntoalueen maanvuokrasopimuksen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi