



## § 57

### **Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntontin (kerrostalo, 5 500 k-m<sup>2</sup>) varaamiseksi Kiinteistö Oy HUS-Asunnoille ja vuokrauserusteiden määräämiseksi tälle tontille (Munkkiniemi, Niemenmäki, 30120/9)**

HEL 2018-001019 T 10 01 01 00

Luvvaniementie

## **Esitys**

### A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) hyväksytytonttijaon 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 työsuhdetasunnoiksi.

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.

### B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 30. kaupungino-



san (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-m<sup>2</sup>, 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

**Liitteet**

- 1 Yleiset tontinvarausehdot
- 2 Kartta varattavasta alueesta
- 3 Opaskartta
- 4 Tonttijakokartta

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
HUS-Kiinteistöt Oy

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4

**Esitysehdotus**

Esitys on ehdotuksen mukainen.



## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos on tuonut kortteliin 30120 lisärakennusoikeutta, joka esitetään varattavaksi Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymälle (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.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus

Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä (jatkossa HUS) on 16.10.2017 päivätyllä hakemuksellaan hakenut tontin 30120/9 varaamista Kiinteistö Oy HUS-Asuntojen nimiin HUS:n työsuhdeasuntojen toteuttamista varten. Hakemusta on myöhemmin täydennetty.

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 ja tontin 30120/3 HUS omistaa. Asemakaavan muutos nro 12363 toi kortteliin lisää rakennusoikeutta uusin rakennusaloit, jotka sijoittuvat osin nykyisille vuokra-alueille ja HUS:n ennen vaihtokauppaa omistamalle määräalalle sekä osin entiselle puisto-alueelle, joka asemakaavan muutoksella liitettiin tontteihin.

Hyväksytyn tonttijaon nro 12905 perusteella tontti määriteltiin asemakaavasta poiketen ja uusille rakennusaloille ollaan muodostamassa oma tonttinsa, joka sijaitsee vanhojen tonttien takana puiston kyljessä. Tämä tietää muutoksia myös nykyisiin vuokra-alueisiin.

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12363 15.6.2016 ja se on tullut lainvoimaiseksi 5.8.2016. Nyt varattava alue kuuluu asemakaavan mukaisesti asuinkeuhkalojen korttelialueeseen ja sen rakennusoikeus on 5 500 k-m<sup>2</sup>.



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

#### Varauksen perustelut

Työntekijöiden siirtyminen kaupungilta HUS:lle ja työsuhdeasuntojen järjestäminen

Kaupungilta on siirtynyt suuri määrä työntekijöitä HUS:lle kun Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystieteiden laitoshuolto ja ostopalveluna tuotettujen siivouspalvelut yhdistettiin Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän liikelaitokseen (kaupunginvaltuusto 29.3.2017). HUS:n työsuhdeasuntojen järjestämistä on haluttu mahdollisuuksien mukaan edistää, koska liikkeenluovutuksen yhteydessä siirtyneen henkilöstön huomattava määrä tiedettiin nostavan painetta myös työsuhdeasuntojen järjestämiselle. Tontin varaaminen HUS:lle työsuhdeasuntojen toteuttamista varten edistää tätä tarkoitusta.

Täydennysrakentaminen ja aluejärjestelyt

Asemakaavan muutoksen tuoma rakennusoikeus sijoittuu korttelin taaksaan, 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 (HUS), koska tontin rakentaminen edellyttää HUS:n myötävaikutusta, vaikka tontti muodostetaan asemakaavan ohjeellisesta tonttijaosta poiketen.

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

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

Täydennysrakentamiskorvausta ei tulla maksamaan, koska asemakaavamuutoksen tuoma lisärakennusoikeus jää HUS:n hyödynnettäväksi (kiinteistölautakunnan päätös 9.3.2017 (§ 110)).

Rahoitus- ja hallintamuoto



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

Varattavaksi esitettävä tontti esitetään varattavan vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon. Esitettävään rahoitus- ja hallintamuotoon on päädytty yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston kanssa, joka on varmistanut sen sopimisen alueelliseen hallintamuotojakaumaan asumisen ja maankäytön ohjelman tavoitteiden mukaisesti.

### Vuokrauserusteet

Vuosivuokran määrittämisen perusteeksi esitetään vähintään virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 55 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Nykytasossa ehdotettu kerrosneliömetrihinta vastaa 1072 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 4,26 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Vuokrauseruste on määritetty hyödyntäen ulkopuolisen asiantuntijan vahvistamaa vyöhykehinnointelumallia ja vastaa mallin mukaista arvioitavissa olevaa tontin käypää arvoa. Tontin hinnoittelussa on huomioitu tontin sijainnin lisäksi muun ohella tontin mahdollistamat puistonäkymät. Päättöehdotus mahdollistaa myös korkeamman vuokrauserusteen käytön, mikäli se osoittautuu vastaisuudessa esim. ajan kulumisen vuoksi tarpeelliseksi.

### Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 § 1 mom. 7k:n mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa vuokrauserusteet, kun tontti luovutetaan vuokralle yli 30 vuodeksi.

Hallintosäännön 8 luvun 1 § 2 mom. 2k:n mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

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

### Liitteet

- 1 Yleiset tontinvarausehdot
- 2 Kartta varattavasta alueesta



06.02.2018

Asia/11

- 3 Opaskartta  
4 Tonttijakokartta

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
HUS-Kiinteistöt Oy

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4

## Tiedoksi

MAKA/maaomaisuus/MVJ ja Ulla-Maija Vainikka