



2

Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten (YS/s) korttelin 29026 ohjeellista kaavatonttia 8 vastaavan alueen pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle

HEL 2015-001485 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 101/678 493, Isonnevantie 28

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää vuokrata Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11938 mukaisen korttelin 29026 ohjeellista kaavatonttia nro 8 vastaavan alueen kiinteistöistä 91-29-26-7, 91-29-9901-0, 91-403-2-805 ja 91-420-1-1172 (os. Isonnevantie 28, pinta-ala 14 895 m²) palveluasumista varten ajaksi 1.1.2014 - 31.12.2043 alla olevin ja liitteestä nro 1 ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2016 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 8 885 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä.

Eräpäivät ovat 1.3, 15.4, 15.7 ja 15.10.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2015 saakka 169 704 euroa ja ajalta 1.1.2014 - 31.12.2015 perittävä vuokra on 279 955 euroa. Vuokran määrässä ajalta 1.1.2014 - 31.12.2015 on huomioitu vuokralaisen vuonna 2014 kiinteistön 91-29-26-7 määräalaa koskevan sopimuksen perusteella maksamat maanvuokrat.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta, sekä mikäli tontille toteutetaan asuin-, liike-, palvelu- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 12 315 k-m².



2

Kiinteistön 91-29-26-7 noin 5 732 m² suuruisesta määräalasta tehty ja 9.4.1999 allekirjoitettu maanvuokrasopimus nro 18535 merkitään päätymään, koska em. 5 732 m² suuruinen määräala sisältyy uuteen vuokra-alueeseen.

(A3129-33)

Tiivistelmä

Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille/Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle on siirretty apporttina osa rakennuksesta, joka sijaitsee Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11938 mukaisen korttelin 29026 ohjeellisella kaavatontilla nro 8. Yhtiölle on jo aikaisemmin ollut vuokrattuna määräala em. maa-alueesta. Apporttisopimukseen liittyen Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan korttelin 29026 ohjeellista kaavatonttia nro 8 vastaava alue tulee vuokrata pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle kokonaan.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hakija

Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot nyk. Helsingin kaupungin asunnot Oy on 18.6.2014 päivätyssä hakemuksessaan esittänyt, että kaupunki vuokraisi Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille pitkäaikaisesti ohjeellisen kaavatontin 29026/8. Hakijaa on pyydetty täydentämään hakemustaan 18.6.2014, 17.10.2014, 4.12.2014 ja 29.12.2014 päivätyillä sähköposteilla. Hakija on täydentänyt hakemustaan 8.1.2015. Ohjeellinen kaavatontti 29026/8 vuokrataan takautuvasti 1.1.2014 alkaen.

Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot on sulautunut Helsingin kaupungin asunnot Oy:hyn 31.12.2014. Helsingin kaupunginhallitus teki asiasta päätöksen kokouksessaan 27.5.2013 (635 §). Yhtiöjärjestelyn jälkeen Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasuntojen ARA-asuntokanta säilyy Helsingin kaupungin asunnot Oy:ssä erillisenä vuokramääritysyksikkönään.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 9.5.2012 hyväksymän ja 24.5.2013 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 11938 mukaan ohjeellinen kaavatontti 29026/8 kuuluu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeseen, jolla



ympäristö säilytetään (YS/s). Tontin yhteenlaskettu kaavan mukainen rakennusoikeus on 14 730 k-m². Tontin rakennukset ovat 1-5 kerroksisia ja osa rakennusten välisistä yhdystunneleista on kaavassa määrätty lasiseinäisiksi tiloiksi. Kaavamääräysten mukaan tontilla sijaitsevat rakennukset ovat kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaita rakennuksia, joita ei saa purkaa eikä niissä saa suorittaa sellaisia korjaus-, lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallista tai historiallista arvoa tai muuttavat rakennuksen ominaispiirteitä, ja mikäli rakennuksessa on tällaisia toimenpiteitä aikaisemmin suoritettu, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittavalla tavalla.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa esteettömyyden saavuttamiseksi tarvittavia ympäristön luonteeseen sopivia lisärakennuksia ja -rakenteita rakennusten pihasivuille. Rakennuksia laajennettaessa hankkeelle on saatava kaupunginmuseon puoltava lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä. Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteisiä virkistys- ja saunatiloja rakennusten ullakoille ja kattokerrokseen, väestönsuojat, teknisen huollon tiloja ja asumiselle tarpeellisia varastotiloja sekä lasiseinäisiä yhdyskäytäviä tai lasiseinäisiä tiloja, joiden kautta on esteetön jalankulkuyhteys sisätilojen kautta palvelutiloihin. Maantasossa oleva autotalli-, huolto- ja palvelutilakerros voidaan rakentaa kerrosluvun estämättä.

Alueen puut ja pensaat on säilytettävä ja hoidettava elinvoimaisina ja tarvittaessa uudistettava siten, että niiden merkitys ympäristölle säilyy. Tontilla tulee säilyttää ja istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 tontin pinta-alan 100 m² kohti.

Jalankulku tonttien läpi ja tonttien välinen huoltoajo tulee sallia.

Autopaikat on sijoitettava rakennusten maantaso- tai kellarikerrokseen autotalleihin, maan- tai pihanalaisiin pysäköintitiloihin tai istutusten avulla jäsenöiden pysäköintipaikoille ja /tai pienille enintään kahden autopaikan pysäköimispaikoille. Lyhytaikaista asiakaspysäköintiä varten osoitetut autopaikat saa sijoittaa sisäänkäyntien läheisyyteen pihalle.

Ohjeellisen kaavatontin 29026/8 kokonaispinta-ala on 14 895 m². Tontin osoite on Isonnevantie 28.

Kaupunki on hakenut tontille tonttijakoa, lohkomista ja rekisteröintiä. Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11938 on liitteenä nro 2.



Aikaisempi vuokrasopimus

Hakijalle on jo aikaisemmin vuokrattu kiinteistölautakunnan 16.2.1999 (107 §) tekemällä päätöksellä noin 5 732 m²:n suuruinen määräala Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11938 mukaisen korttelin 29026 ohjeellista kaavatonttia nro 8 vastaavasta alueesta (silloinen kiinteistö 91-29-26-7) asuntotarkoituksiin vanhusten palveluasuntoja varten. Maanvuokrasopimus nro 18535 on allekirjoitettu 9.4.1999.

Vuokratulla määrälalla sijaitsee Riistavuoren palvelutalo. Määrälalta perittävä vuosivuokra on tällä hetkellä 58 286 euroa vuodessa. Määrälalla sijaitsevan Riistavuoren palvelutalon kerrosala on tonttiosastolla tarkastettujen suunnitelmien mukaan 4 536 k-m².

Riistavuoren vanhustenkeskuksen luovuttaminen apporttiomaisuutena

Ohjeellisella kaavatontilla 29026/8 sijaitsee Riistavuoren palvelutalon lisäksi vuoden 2013 loppuun asti tilakeskuksen hallinnassa ollut Riistavuoren vanhustenkeskus.

Riistavuoren vanhustenkeskus on valmistunut vuonna 1965 ja sitä on peruskorjattu mm. 1990-luvun lopulla ja 2000-luvun alussa.

Kaupunginhallitus päätti 4.11.2013 (1149 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan luovuttamaan Riistavuoren vanhustenkeskuksen apporttiomaisuutena Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille/Hekalle 3 810 456 euron arvosta. Rakennuksen arvona käytettiin kirjanpitoarvoa. Päätöksen mukaan tontti, jolla rakennus sijaitsee, tullaan vuokraamaan luovutuksen yhteydessä ARA-perusteisesti. Apporttiluovutuksen edellytyksenä on ollut tarpeellisen lisämäärärahan myöntäminen luovutuksen toteuttamiseksi.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen kartoituksen mukaan sen hallinnassa ollut Riistavuoren osuus eli Riistavuoren vanhustenkeskus soveltui hyvin siirrettäväksi apporttiomaisuutena mm. koska Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot/Heka toteuttaa erityisasumishankkeita ARA:n korkotukilainoilla ja avustuksilla (valtion tukema asuntolaina uudisrakennus- ja peruskorjauskohteisiin sekä asuntojen hankintaan).

Sosiaali- ja terveystieteiden apporttisiirrosta antaman lausunnon (8.10.2013) mukaan Riistavuoren vanhustenkeskus oli tarkoituksenmukaista siirtää apporttina Koy Helsingin Palveluasunnoille/Hekalle mm. koska ikääntyvän väestön palvelujen rakennemuutosta jatketaan ja rakenneuudistuksen tavoitteena on esimerkiksi asiakkaiden tarpeen mukainen hoito, palveluasumisen ja



kotihoidon vahvistaminen, laitoshoidon vähentäminen sekä siirtyminen vaiheittain pääosin palveluasumiseen.

Kaupunginvaltuusto päätti 11.12.2013 (442 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kaupunginhallituksen ylittämään vuoden 2013 talousarvioon merkittyjä määrärahoja muun muassa siten, että em. apporttiluovutus voitiin tehdä.

Kaupunginhallitus päätti 16.12.2013 (1349 §) osoittaa kiinteistölautakunnalle talousarviosta tarvittavat määrärahat yllä mainitun päätöksen mukaisesti ja oikeutti samalla lautakunnan ryhtymään tarpeellisiin toimenpiteisiin apporttijärjestelyn loppuunsaattamiseksi ja osakkeiden merkitsemiseksi vuoden 2013 loppuun mennessä.

Uudet osakkeet on merkitty ja apporttisopimus on allekirjoitettu 19.12.2013.

Uusi maanvuokrasopimus

19.12.2013 allekirjoitetun apporttisopimuksen (ED 3740) mukaan omistus- ja hallintaoikeus rakennuksiin ovat siirtyneet Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille/Hekalle 31.12.2013 alkaen. Sopimusehtojen mukaan Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasuntojen/Hekan tulee allekirjoittaa kaupungin kanssa kiinteistölautakunnan päätöksen mukainen pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Vuokrasopimus tehdään koko Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11938 mukaisen korttelin 29026 ohjeellista kaavatonttia nro 8 vastaavasta alueesta.

Hakija on toimittanut tonttiosastolle ilmoituksen tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalasta sekä rakennuspiirustuksia.

Hakijan ilmoituksen mukaan rakennusten yhteenlaskettu rakennettu kerrosala on 12 315 k-m². Riistavuoren palvelutalon rakennettu maanvuokran määrittelyn perusteena oleva kerrosala on vuonna 1999 tonttiosastolla tarkastettujen suunnitelmien mukaan 4 536 k-m². Maanvuokra vanhuskeskuksen osalta määräytyy siten erotuksen eli 7 779 k-m² mukaisesti. Hakijan toimittamista vanhuskeskuksen piirustuksista ilmenee, että tilat ovat pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Ohjeellisen kaavatontin maanvuokra

Vuokra-alueelle ei ole vahvistettu vuokrauserusteita. Johtosäännön mukaan kiinteistölautakunta saa antaa vuokralle lautakunnan



hallinnossa olevia tontteja ja alueita enintään kolmenkymmenen vuoden ajaksi kerrallaan, vaikka vuokranmääräytymisperiaatteita ei olisi vahvistettu.

Tontin maanvuokra voidaan määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliöhintana 15 euroa. Esitettävä vuokrausperuste vastaa nykyarvoltaan (12/2014, ind. 1910) noin 287 euron kerrosneliömetrihintaa. Vuokrausperusteen määrittelyssä pyritään johdonmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja alueelle aiemmin määritellyt vuokrausperusteet.

Vertailutietona todettakoon, että kiinteistölautakunta päätti 30.1.2013 (32 §) vuokrata Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29187 tontin nro 2 (YS, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue) 31.12.2042 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa. Tontti vuokrattiin vanhusten palveluasumista varten.

Kiinteistölautakunta päätti 30.1.2013 (33 §) vuokrata myös Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28169 tontilla nro 5 (YS, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue) sijaitsevat määräalat 31.12.2042 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa. Myös nämä määräalat vuokrattiin vanhusten palveluasumista varten.

Maanvuokra määräytyy rakennetuilla tonteilla toteutuneen rakennusoikeuden (rakennetun kerrosalan) ja käyttötarkoituksen mukaan. Maanvuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Maanvuokran suuruus

Ohjeellisen kaavatontin 29026/8 maanvuokra esitetään määräytyväksi seuraavasti:

Edellä todetusti ohjeellisen kaavatontin rakennusten yhteenlaskettu rakennettu kerrosala on 12 315 k-m². Maanvuokra apportina siirtyneen vanhustenkeskuksen osalta (7 779 k-m²) määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1910)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1910)
7 779	15	287	5 834	111 429



(7 779 x 15 x 5 %) x 19,10

Riistavuoren palvelutalon (4 536 k-m²) osalta maanvuokra on määritetty maanvuokrasopimuksessa nro 18535, joka on allekirjoitettu 9.4.1999.

Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuosivuokra on sidottu viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 18 144 markkaa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

18 144 markkaa muunnettuna ja pyöristettynä alaspäin lähimpään euroon on 3 051 euroa.

Siten yhteenlasketuksi perusvuosivuokraksi koko rakennuksen osalta (12 315 k-m²) saadaan 8 885 euroa (5 834 + 3 051, ind. 100) joka nykyindeksitasossa (ind. 1910) on 169 704 euroa.

Koska vuokralainen on jo maksanut Riistavuoren palvelutalon (4 536 k-m²) maanvuokrat vuodelta 2014, nämä tulee huomioida maanvuokran suuruuden määrittelyssä vuodelta 2014.

Y-tonttien maanvuokraan ei myönnetä erillistä valtion korkotukialennusta, koska Y-tonttien maanvuokran suuruus on vain noin 50 % saman alueen asuntotonttien maanvuokrien suuruudesta.

Vuokra-aika

Tontti vuokrataan ajaksi 1.1.2014 - 31.12.2043.

Tontin maaperätiedot

Vuokralaiselle jo aikaisemmin vuokrattuna olleen määräalan osalta vuokralainen vastaa myös aikaisemman vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta aiheutuvista kustannuksista, mikäli tällä alueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa.

Muun, nyt ensimmäistä kertaa vuokralaiselle vuokrattavan alueen osalla (noin 9 163 m²), on rakennuspiirustusten mukaan ollut öljysäiliöitä ja polttoainevarasto. Alueella ei ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.



Rekisteröinti

Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot (Y-tunnus 1821757-4) on 31.12.2014 sulautunut Helsingin kaupungin asunnot Oy:hyn (Y-tunnus 2379058-6). Helsingin kaupungin asunnot Oy on merkitty kaupparekisteriin 7.1.2011.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Muut sopimusehdot (2-14)
- 2 Ote ajantasaisesta asemakaavasta
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv/Ha

Kv/To

Kv/Kmo

Rakennusviraston palveluosasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 1

Liite 1

Liite 1

Liite 1