



06.08.2012

Kaj/5

§ 804

V Kiinteistöjen ostaminen Malminkartanosta ja Kuninkaantammesta Senaatti-kiinteistöiltä

HEL 2012-009121 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen:

A

oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään liitteiden 1 ja 2 mukaiset kaupat Senaatti-kiinteistöjen kanssa sekä tekemään kauppakirjaluonnoksiin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia.

B

oikeuttaa kaupunginhallituksen ylittämään vuoden 2012 talousarvion kohdalla 8 01 01, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, Khn käytettäväksi, olevaa määrärahaa 17 300 000 eurolla Helsingin Kuninkaantammessa ja Malminkartanossa sijaitsevien Suomen valtion Senaatti-kiinteistöjen omistamien kiinteistöjen ostamista varten.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos Malminkartano
- 2 Kauppakirjaluonnos Kuninkaantammi
- 3 Kartat Malminkartano
- 4 Kartat Kuninkaantammi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen:

A



oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään liitteiden 1 ja 2 mukaiset kaupat Senaatti-kiinteistöjen kanssa sekä tekemään kauppakirjaluonnoksiin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia.

B

oikeuttaa kaupunginhallituksen ylittämään vuoden 2012 talousarvion kohdalla 8 01 01, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, Khn käytettäväksi, olevaa määrärahaa 17 300 000 eurolla Helsingin Kuninkaantammassa ja Malminkartanossa sijaitsevien Suomen valtion Senaatti-kiinteistöjen omistamien kiinteistöjen ostamista varten.

Esittelijä

Ehdotuksen tausta ja pääsisältö

Valtioneuvosto päätti 3.5.2012 hyväksyä asuntopoliittisen toimenpideohjelman 2012 - 2015. Siinä esitetään muun ohella asuntotuotantoon soveliaiden, valtion tai valtionyhtiöiden tarpeista vapautuvien, maanomistusten luovuttamista asuntotuotannon käyttöön koko Helsingin seudulla kohtuulliseen hintaan ehdolla, että ne käytetään kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Valtion Senaatti-kiinteistöjen kanssa on tämän mukaisesti neuvoteltu sen Helsingissä sijaitsevien asuntotuotantoon soveltuvien maiden hankkimisesta kaupungille. Neuvotteluissa on päästy yhteisymmärrykseen nyt hyväksyttäväksi ehdotettavista kiinteistökaupoista.

Kaupan kohteina ovat Malminkartanon keskiosassa sijaitseva noin 21 000 m²:n suuruinen alue, johon asemakaavan muutosehdotuksessa on osoitettu 22 100 k-m² asuinkerrostalojen rakennusoikeutta, sekä kaksi Kuninkaantammassa sijaitsevaa yhteensä vajaan 70 000 m²:n suuruista aluekokonaisuutta, joihin asemakaavan muutosluonnoksessa on osoitettu yhteensä noin 36 500 k-m² asuinrakennusoikeutta. Kokonaiskauppahinta on 17 300 000 euroa.

Kaupan kohteet on valtioneuvoston päätöksen mukaisesti hinnoiteltu ns. ARA-hinnoitteluun, ja kaupunki luovuttaa ne kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Kauppahinnassa on kauppahintaa alentavana tekijänä otettu huomioon kaavamuutosten arvonnousun mukaiset maankäyttökorvaukset niin kaupan kohteiden kuin Senaatti-kiinteistöjen Kuninkaantammassa omistukseen jäävien alueiden osalta. Kaupunki ei siten peri näistä alueista erillistä maankäyttökorvausta. Senaatti-kiinteistöille jäävien alueiden pääkäyttäjät ovat Evira ja Syke.

Kaupan kohteet

Malminkartano

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
---	---	---	------------------------------	--



Maatalouden tutkimuskeskuksen käytössä ollut tontti 33254/1 sijaitsee Malminkartanon keskivaiheilla, Luutnantinpolun ja rautatien välissä. Pääosin rakentamattomalla noin 21 000 m²:n suuruisella tontilla sijaitsee entinen, vuonna 1952 rakennettu toimitalo sekä vähäarvoinen varasto. Tyhjiillään oleva toimitalo on tyydyttävässä kunnossa.

Kiinteistö on voimassa olevassa asemakaavassa opetustoimintaa ja hallintoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YOH), jonka rakennusoikeus on 15 000 k-m². Kiinteistö kuuluu laadittavana olevaan asemakaavan muutosalueeseen nro 12104.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 14.2.2012 päättänyt lähettää muutosehdotuksen kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä. Muutosehdotuksessa kiinteistölle ehdotetaan 22 100 k-m² asuinrakennusoikeutta (AK), josta 2 130 k-m² kohdistuu suojeltavaksi esitettyyn maatalouden tutkimuslaitoksen entiseen toimitaloon. Sen jyrkellä runkorakenne vaikeuttaa suojeluesityksen ohella talon muuttamista asuinkäyttöön siten, että rakennuksen taloudellinen arvo jää vähäiseksi.

Asemakaavan muutoksen ennakoitaan vahvistuvan vuoden loppuun mennessä.

Kartat kohteesta ovat liitteenä 3.

Kuninkaantammi

Kuninkaantammen pohjoisosassa sijaitseva tontti 33317/3 on rakentamaton. Tontin 33316/6 määräalalla sijaitsee vähäarvoisia varastorakennuksia; muutoin määräalat ovat rakennettua piha-alueita tai metsää. Tontin ja määräalojen yhteispinta-ala on vajaat 70 000 m².

Tontti ja määräalat ovat voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T). Niiden rakennustehokkuus on 0,5 ja kokonaisrakennusoikeus noin 35 000 k-m². Kiinteistöt kuuluvat laadittavina olevaan Kuninkaantammen Keskustan ja Etelärinteen kaava-alueisiin. Kaupan kohteena oleville alueille on asemakaavaluonnoksessa esitetty noin 36 500 k-m² asuinrakennusoikeutta. Senaatti-kiinteistöille jääville alueille on osoitettu noin 7 800 k-m² asuin- ja noin 5 100 k-m² toimitilarakennusoikeutta. Senaatti-kiinteistöille jäävät alueet tarvitaan niiden pääkäyttäjien, Eviran ja Syken nykytoiminnan turvaamiseksi. Osa näistä alueista tulee myöhemmin asuntotuotantoon.

Asemakaavojen muutosten ennakoitaan vahvistuvan runsaan vuoden kuluessa.

Kartat kohteesta ovat liitteenä 4.



Hinnoittelu ja kaupan ehdot

Senaatti-kiinteistöjen kanssa käydyissä neuvotteluissa on päästy kauppakirjaluonnosten mukaiseen neuvottelutulokseen kiinteistöjen ostamisesta kaupungille.

Rakennusoikeuden yksikköhinta vastaa asemakaavaehdotuksen/luonnosten mukaiselle rakennusoikeudelle laskettuna 400 euroa/k-m². Koska kaavamuutokset selvästi nostavat alueiden arvoa, kauppahinnasta on vähennetty kaupungille suoritettava maankäyttökorvaus. Kuninkaantammen osalta on vähennyksenä otettu huomioon maankäyttökorvaus myös Senaatti-kiinteistöille jäävien alueiden osalta. Niistä ei siten erikseen myöhemmin peritä maankäyttökorvauksia, mikäli niille vahvistetaan kaupantekohetkellä käytettävissä olevia asemakaavaluonnoksia vastaavat asemakaavamuutokset. Senaatti-kiinteistöille nyt jäävät kaavaluonnosten mukaiset katualueet siirtyvät korvauksetta kaupungille, kun niiden tarve valtion nykyiseen toimintaan päättyy.

Neuvottelutuloksen mukaan kaupunki sitoutuu luovuttamaan asuntotontit hintasäänneltyyn eli kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Lisäksi Kuninkaantammen osalta on sovittu, että mikäli sosiaalisesti kestävä asuntorakenne edellyttää asuntojen hallintamuotojen sekoittamista kaupan kohteen alueella, muu kuin sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettava rakennusoikeus toteutetaan samansuuruisena hintasäänneltyinä asuntotuotantona toisaalla kaupungin Kuninkaantammessa omistamilla mailla.

Kuninkaantammen osalta Senaatti-kiinteistöille jää toistaiseksi hallintaoikeus muutamaan pienehköön Eviran ja Syken käytössä olevaan alueeseen, kunnes kaupunki tarvitsee ne rakentamista varten. Kauppakirjassa on sovittu myös Eviran ja Syken nykytoimintaa turvaavista muutosjärjestelyistä tilanteissa, joissa kaavan toteuttaminen alkaa ennen kuin nykytoiminta päättyy taikka muuttuu kaavamuutoksen mukaiseksi.

Neuvottelutuloksen mukaan Malminkartanosta ostettavan alueen kauppahinta on 6 800 000 euroa ja Kuninkaantammen kauppahinta on 10 500 000 euroa. Kauppahinnan pohjalta lasketun kaavaillun rakennusoikeuden yksikköhinnaksi saadaan Malminkartanon osalta noin 300 euroa/k-m² ja Kuninkaantammen osalta noin 290 euroa/k-m². Kauppa- ja yksikköhintoja alentaa kauppahinnassa huomioon otettu maankäytösopimuskorvaus. Hintoja voidaan kiinteistöjen kaavailtu rakennusoikeus, sijainti ja luonne huomioon ottaen pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä.

Muilta osin kauppojen ehdot ovat tavanmukaisesti sovellettuja.



Senaatti-kiinteistöjen kanssa neuvotellut kauppakirjaluonnokset ovat liitteinä 1 ja 2. Kaupat edellyttävät Senaatti-kiinteistöjen hallituksen ja eduskunnan hyväksyntä.

Määrärahatarve

Vuoden 2012 talousarviossa on varauduttu kiinteistöjen ostoihin 11,5 miljoonan euron määrärahalla, josta kaupunginhallituksen käytettävissä on 7,5 miljoonaa euroa ja kiinteistölautakunnan käytettävissä 4,0 miljoonaa euroa. Talousarviota laadittaessa ei nyt esitettävä Senaatti-kiinteistöjen kanssa tehtävä kauppa ollut tiedossa, vaan määräraha perustui ennakoituun tarpeeseen ilman tätä kauppaa. Edelleen tulisi voida varautua vuoden aikana ennakoituihin, kaupungin edun kannalta merkittäviin kauppoihin. Tämän vuoksi nyt esitetylle kaupalle tulisi myöntää lisämääräraha.

Esittelijän kannanotto

Kaupat lisäävät kaupungin asuntotonttivarantoa ja parantavat mahdollisuuksia kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamiseen. Kauppa on siten kaupungin asumisen ja kaupunkirakenteen strategian mukainen.

Ehdotetut kaupat ovat kaupungin asuntotuotannon kannalta merkittäviä, kun ne koskevat lähes 60 000 kerrosneliömetrin rakennusoikeutta. Ostettavaksi ehdotetut alueet sijaitsevat edullisesti olemassa olevan kaupunkirakenteen tuntumassa (Malminkartano) tai juuri kehitettävänä olevalla projektialueella (Kuninkaantammi), ja mahdollistavat monipuolisen kohtuuhintaisen asuntotuotannon alueilla.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos Malminkartano
- 2 Kauppakirjaluonnos Kuninkaantammi
- 3 Kartat Malminkartano
- 4 Kartat Kuninkaantammi

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus



06.08.2012

Kaj/5

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 28.06.2012 § 404

HEL 2012-009121 T 10 01 00

Kiinteistökartta F6 S4, F7 T2 ja T3, Luutnantinpolku 2-6, Hakuninmaantie 1 ja 6, Katsastustie 2 ja 4

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin tekemään liitteiden nrot 1 ja 2 mukaiset kaupat Senaatti-kiinteistöjen kanssa sekä tekemään kauppakirjaluonnoksiin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunnan käyttöön myönnettäisiin kauppojen toteuttamiseksi tarvittava lisämääräraha.

Lautakunta toteaa, että kaupat liittyvät valtioneuvoston 3.5.2012 hyväksymään asuntopoliittiseen toimenpideohjelmaan 2012 - 2015. Siinä ehdotetaan toimenpiteenä mm. asuntotuotantoon soveliaiden, valtion tai valtionyhtiöiden tarpeista vapautuvien maanomistusten luovuttamista asuntotuotannon käyttöön koko Helsingin seudulla kohtuulliseen hintaan ehdolla, että ne käytetään kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Kaupan kohteina ovat Malminkartanon keskiosassa sijaitseva noin 21 000 m²:n suuruinen alue, johon asemakaavan muutosehdotuksessa on osoitettu 22 100 k-m² asuinkerrostalojen rakennusoikeutta, sekä kaksi Kuninkaantammessa sijaitsevaa yhteensä vajaa 70 000 m²:n suuruista aluekokonaisuutta, joihin asemakaavan muutosluonnoksessa on osoitettu yhteensä noin 36 500 k-m² asuinrakennusoikeutta. Kokonaiskauppahinta on 17 300 000 euroa.

Kaupan kohteet on valtioneuvoston päätöksen mukaisesti hinnoiteltu ns. ARA-hinnoitteluun, ja kaupunki luovuttaa ne kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Kauppahinnassa on kauppahintaa alentavana tekijänä otettu huomioon kaavamuutosten arvonnousun mukaiset maankäyttökorvaukset niin kaupan kohteiden kuin Senaatti-kiinteistöjen Kuninkaantammessa omistukseen jäävien alueiden osalta. Kaupunki ei siten peri näistä alueista erillistä maankäyttökorvausta. Senaatti-kiinteistöille jäävien alueiden pääkäyttäjät ovat Evira ja Syke.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864



06.08.2012

Kaj/5

peter.haaparinne(a)hel.fi

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