



23.09.2019

Asia/4

§ 637

V 9.10.2019, Vuokrausperiaatteiden ja osto-oikeuden vahvistaminen eräille tonteille (Toukola, Arabianranta)

HEL 2019-006011 T 10 01 01 02

Päätös

A)

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa asemakaavan muutokseen nro 12303 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 23126/11—13 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2085 saakka liitteen 1 mukaisesti.

B)

Kaupunginhallitus vahvisti edellä mainittujen tonttien vuokralaisille osto-oikeuden tontteihin liitteen 2 mukaisin osto-oikeusperiaattein ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy vuokrausperiaatteet.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Osto-oikeusperiaatteet
- 3 Asemakaavakartta nro 12303

Muutoksenhaku

- A Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
- B Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhalli-



23.09.2019

Asia/4

tus
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Arabian Yritystalo Holding Oy:lle on varattu tontit 23126/11—13 sääntelemättömien ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2018 saakka siten, että mainituista tonteista vähintään yksi tulee toteuttaa vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Varausta on jatkettu tonttipäällikön päätöksellä 31.12.2020 saakka.

Tonttien rakentaminen alkaa arvion mukaan vuoden 2020 alussa. Kaupunginvaltuusto on 9.12.2015, 340 § vahvistanut tonteille vuokrausperusteet ja päättänyt osto-option sisällyttämisestä tonttien vuokrasopimukseen. Ajan kulumisen ja maan arvon kohoamisen vuoksi tonteille tulee vahvistaa uudet vuokraus- ja osto-oikeusperiaatteet.

Esittelijän perustelut

Asian tausta ja nykytilanne

Toukolan Arabianrannan ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tontin (TYK) 23126/5 asemakaavan muutos on tullut vireille vuonna 2013. Tontin käyttötarkoituksen muutoksen perusteena oli tontilla sijaitsevan toimitilarakennuksen vajaakäyttö. Rakennus on perusteellisen saneerauksen tarpeessa ja se on suunniteltu purettavaksi asemakaavamuutoksen jälkeen. Tontin 23126/5 nykyinen maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2025 saakka.

Asemakaavan muutos nro 12303 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.3.2017, 176 §, minkä jälkeen asemakaavan voimaantulo on viivästynyt siitä tehdyn valituksen johdosta. Asemakaavan muutos tuli voimaan 26.6.2018. Asemakaavan muutoksen myötä TYK-tontin 23126/5 tilalle on kaavoitettu asuinkerrostalotontit (AK) 23126/11—13. Asemakaavan muutos mahdollistaa toimitilatontin muuttamisen asuinkäyttöön. Nykyinen toimitilarakennus puretaan ja tonteille rakennetaan uusia asuinkerrostaloja. Rakennusten pohjakerroksissa on ulosvuokrattavaa liiketilaa yhteensä 700 k-m². Pysäköinti järjestetään rakennusten sisäpihalle kannen alle.



23.09.2019

Asia/4

Asemakaavakartta on liitteenä 3.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus on 16.11.2015, § 1108 varannut Arabian Yritystalo Holding Oy:lle asemakaavan muutosehdotuksen mukaiset suunnitellut tontit 23126/11—13 sääntelemättömien ilman Hitas-ehjoja toteutettavien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2018 saakka siten, että mainituista tonteista vähintään yksi tulee toteuttaa vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Varausta on jatkettu 6.2.2019, 8 § tonttipäällikön päätöksellä 31.12.2020 saakka. Varauksensaaja Arabian Yritystalo Holding Oy on sulautunut Sivipre Oy:öön, jonka vuoksi tonttivaraus on siirretty Sivipre Oy:lle. Muutoin varausta on jatkettu entisin ehdoin. Tontti on vuokrattu Sivipre Oy:lle teollisuustarkoituksiin tehdyllä maanvuokrasopimuksella 31.12.2025 saakka. Vuokra-alueella sijaitsee tyhjillään oleva toimitilarakennus. Asuntorakentaminen edellyttää vanhan toimitilarakennuksen purkamista tontilta.

Arvion mukaan tonttien rakentuminen käynnistyy vuoden 2020 alussa. Kaupunginvaltuusto on 9.12.2015, 340 § vahvistanut tonteille 23126/11—13 vuokrausperusteet ja päättänyt osto-option sisällyttämisestä tonttien vuokrasopimuksiin.

Sivipre Oy:n yhteistyökumppaniksi on hyväksytty YIT Suomi Oy. Tonttien vuokralaisiksi tulee YIT Suomi Oy:n perustamat asunto-osakeyhtiöt.

Tonttien tiedot

Asemakaavan muutoksen nro 12303 mukaisten asuinkerrostalotonttien (AK) 23126/11—13 asuinrakennusoikeus on yhteensä 17 600 k-m² ja lisäksi on 700 k-m² liiketilaa. Tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on noin 6 171 m². Osoite on Hämeentie 153. Rakennusoikeudet jakautuvat tonteittain seuraavasti:

- tontti 23126/11: rakennusoikeus 5 300 k-m² + 150 k-m² liiketila + 150 k-m² kahvila/ravintola
- tontti 23126/12: rakennusoikeus 7 800 k-m² + 300 k-m² liiketila
- tontti 23126/13: rakennusoikeus 4 500 k-m² + 100 k-m² liiketila.

Edellä mainittuja tontteja ei vielä ole lohkottu eikä rekisteröity kiinteistörekisteriin.

Varauksensaajan tarkoituksena on jakaa edellä mainitut tontit neljäksi asuinkerrostalotontiksi (AK), joiden rakennusoikeudet jakautuisivat seuraavasti:



23.09.2019

- 5300 k-m² + 164 k-m² kahvila/ravintola + 133,5 k-m² liiketila
- 2800 k-m²
- 5000 k-m² + 291,5 k-m² liiketila
- 4500 k-m² + 105 k-m² liiketila

Tonttijako ei ole vielä vireillä.

Maaperä

Tontilla on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Ympäristötekni-
nen tutkimusraportti, Hämeentie 153, 9.6.2015, Vahnen Environmental Oy), jonka mukaan tontin maaperä on pilaantunut. Tämä huomioidaan tulevassa maanvuokrasopimuksessa siten, että kaupunki korvaa ennen ensimmäisen maanvuokrasopimuksen (sopimusno 13594, 1.6.1986) alkua tapahtuneesta pilaantumisesta ja posliinitäytöstä aiheutuvat ylimääräiset kustannukset tavanomaiseen maarakentamiseen nähden vain, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ja lisäksi kunnostuksen suunnittelu ja pima-ilmoitus on tehty yhteistyössä kaupungin kanssa. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta tai posliinin poistosta aiheutuvaa töiden hidastumista eikä alemman ohjeavon alittavien maiden poistamisesta aiheutuvia kustannuksia. Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita varauksen saajan hankkeelle tai kolmansille osapuolille saattaa aiheutua tontin maaperän puhdistamisesta tai posliinin poistosta.

Luovutustapa

Asuinkerrostalotontit 23126/11—13 tai niistä muodostettavat tontit luovutetaan vuokraamalla ne pitkäaikaisesti.

Sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuinkerrostalotonttien (AK) 23126/11—13 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrasopimukseen liitetään osto-oikeus tontteihin.

Hämeentie 153:n hanke on ollut vireillä jo syyskuusta 2013 lähtien, jolloin Toukolan Arabianrannan TYK-tontin 23126/5 kaavamuutos käynnistyi tontin silloisen vuokralaisen Arabian Yritystalo Holding Oy:n aloitteesta. Asemakaavan muutoksesta tehdyn valituksen vuoksi kaavamuutos on saanut lainvoiman vasta kesäkuussa 2018. Varauksensaajasta johtumattomista syistä hanke ei ole edennyt.

Ajan kulumisen ja maanarvon kohoamisen vuoksi tonteille tulee vahvistaa uudet vuokrausperiaatteet. Lisäksi sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuinkerrostalotonttien (AK) 23126/11—13 tai niistä muodostettavien tonttien vuokralaisille tulisi vahvistaa osto-oikeus tontteihin.



Kaupunginhallitus on 1.4.2019, 220 § päättänyt Helsingin kaupungin tontinluovutusta koskevista linjauksista sekä niitä tarkentavista soveltamisohjeista. Nyt kyseessä olevien tonttien varauspäättös on tehty marraskuussa 2015 ja varausta on jatkettu helmikuussa 2019, eli ennen uusien tontinluovutuslinjausten vahvistamista. Kaupungin tontinluovutustoiminnan ennustettavuuden vuoksi on tärkeää, ettei uusia linjauksia sovelleta taannehtivasti. Linjaukset ja olemassa olevat tontinluovutuskäytännöt eivät lähtökohtaisesti saa muuttua kesken vireillä olevien hankkeiden suunnittelun. Tämän vuoksi ja hankkeen toteuttamisen edistämiseksi esitetään, että sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettava tontti/toteutettavat tontit vuokrataan osto-oikeudella.

Varauspäättöksen mukaan vähintään yksi tontti tulee toteuttaa sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Varauksensaaja on ilmoittanut, että AK-tontit 23126/11—13 on tarkoitus jakaa neljäksi tontiksi ja että arviolta yhdelle tai kahdelle tontille toteutettaisiin sääntelemättömänä vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Tonttien 23126/11—13 asuinrakennusoikeuden määrä on kaikkiaan yhteensä noin 17 600 k-m² ja liiketilan noin 700 k-m². Tästä vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina toteutettaisiin enintään arviolta noin 9 500 k-m² ja liiketilaa näille tonteille sijoittuisi arviolta noin 400 k-m². Osto-oikeutta käytettäessä yhteenlaskettu myyntihinta olisi näiden sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta arviolta vähintään noin 8,73 miljoonaa euroa.

Ehdotetut vuokraus- ja osto-oikeusperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu tontin arviokirjahinta, hintavyöhykekartta, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet ja -periaatteet, tonttien sijainti ja alueen maanarvon kehittyminen pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määritettäessä huomioon.

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 9.12.2015, 340 § oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 23. kaupunginosan (Toukola) asuinkerrostalotontit (AK) 23126/11—13 tai niistä muodostettavat tontit pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömien omistusasuntojen osalta 40 euroa ja sääntelemättömien vuokra-asuntojen osalta 38 euroa.

Kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2016, 181 § oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asuinkerrostalo-



tontit (AK) 10630/1 ja 3, 10632/1 ja 3, 10634/1 ja 4, 10636/3 ja 6 sekä 10637/1 ja 3 tai niistä muodostettavat tontit pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tukemien asuntojen osalta 42 euroa.

Asuntotonttien vuokra

Asuinkerrostalotonttien (AK) 23126/11—13 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 46 euroa (nykyarvo 3/2019, ind.1961 on noin 902 euroa), kahvila-, ravintola, liike- ja julkisten palvelutilojen rakennusoikeuden osalta vähintään 21 euroa (nykyarvo 3/2019, ind.1961 on noin 412 euroa) ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta vähintään 13 euroa (nykyarvo 3/2019, ind.1961 on noin 255 euroa). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 3,61 euroa/as-m²/kk.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Mikäli asemakaavassa tonteille osoitettua rakennusoikeuden määrää ei vuokralaisesta riippumattomista syistä voida kokonaan toteuttaa, vuokraa ei siltä osin peritä, mikäli vuokralainen toimittaa asiassa rakennusvalvonnan vahvistaman selvityksen.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan purkutyöt mahdollisimman nopeasti ja ilmoittamaan niiden päättymisestä välittömästi vuokranantajalle. Vuokraa ei peritä rakennusten purkutöiden ajalta, kuitenkin enintään kolmelta kuukaudelta.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Vuokra-ajaksi esitetään noin 65 vuotta, jolloin vuokra-aika päättyy 31.12.2085.

Osto-oikeus

Sääntelemättömänä, vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuinkerrostalotonttien (AK) 23126/11—13 tai niistä muodostettavien tonttien vuokralaisille vahvistetaan osto-oikeus tonttiin siten, että tontille toteutettavan asuinrakennusoikeuden kauppahinta määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu



1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 46 euroa. Laskennallinen k-m² -hinta (3/2019, ind. 19,61) olisi tällöin vähintään noin 902 euroa.

Tontille toteutettavien kahvila-, ravintola- ja liike- ja julkisten palvelutilojen osalta kauppahinta määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 21 euroa. Laskennallinen k-m² -hinta (3/2019, ind. 1961) olisi tällöin vähintään noin 412 euroa/k-m².

Tontille toteutettavien kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta kauppahinta määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään noin 13 euroa, jolloin laskennallinen k-m² -hinta (3/2019, ind. 1961) olisi vähintään noin 255 euroa.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan. Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 19,61 (3/2019, ind. 1961).

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä ylittää lainvoimaisessa rakennusluvassa tontin asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden määrän tai asemakaavan mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Mikäli kaikkea tonteille osoitettua rakennusoikeuden määrää ei vuokralaisesta riippumattomista syistä voida kokonaan toteuttaa, tämän osalta ei peritä kauppahintaa, mikäli vuokralainen toimittaa asiassa rakennusvalvonnan vahvistaman selvityksen.

Kauppahintaa ei peritä siltä osin, kun asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien rakennuksen pääkäyttötarkoituksen ulkopuolisten tilojen rakentamisen.

Vuokralaisen osto-oikeus on voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan sen jälkeen, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Osto-oikeuden käyttämisen edellytyksenä on, että vuokralainen on noudattanut tontin maanvuokrasopimuksen mukaisia ehtoja.



23.09.2019

Asia/4

Tonttia myytäessä on sopimusehdoin varmistettava, että sille rakennetut asunnot pidetään vuokra-asuntokäytössä vähintään kymmenen (10) vuotta rakennuksen käyttöönotosta lukien.

Muilta osin tontin tai siitä muodostettavan tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Asiassa on saatu ulkopuolisen asiantuntijan arviolausunto. Lausunnon perusteella voidaan todeta, että esitetty myyntihinta vastaa käypää arvoa.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 6 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden mynnistä, silloin kun luovutettavan omaisuuden kauppahinta ylittää 10 miljoonaa euroa. Kaupunginhallitus on 18.9.2017, 865 § päättänyt, että kaupunkiympäristölautakunta tai sen määräämä viranomainen päättää kiinteistöjen tai rakennusten myynneistä tai vaihdossa luovuttamisesta, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa. Kun sopimuksen arvo ylittää 5 miljoonaa euroa on päätösvalta kaupunginhallituksella.

Arviokirja

Arviokirja on salassa pidettävä asiakirja (JulKL 24 § 1 mom. 17 kohta). Luottamushenkilöillä on mahdollisuus tutustua asiakirjaan kaupungin kirjaamossa esityslistan julkaisun jälkeen. Kokouspäivänä se on saatavissa kokouksen sihteeriltä.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Osto-oikeusperiaatteet
- 3 Asemakaavakartta nro 12303

Muutoksenhaku

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



23.09.2019

Asia/4

- A) Kunnallisvalitus, valtuusto
B) Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 11.06.2019 § 335

HEL 2019-006011 T 10 01 01 02

Hämeentie 153

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- kaupunki vahvistaa Helsingin Toukolan asemakaavan muutokseen nro 12303 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 23126/11-13 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet 31.12.2085 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein
- kaupunki vahvistaa asuinkerrostalotonttien (AK) 23126/11-13 tai niistä muodostettavien tonttien vuokralaisille osto-oikeuden tontteihin liitteen 2 mukaisin osto-oikeusperiaattein

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(a)hel.fi
Tiina Aitta, Kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi