



11.11.2013

Kaj/2

§ 1211

Tontin myynti NCC Rakennus Oy:lle (Herttoniemenranta, tontti 43011/36)

HEL 2013-012504 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Asunto Oy Helsingin Kipinän kanssa 43. kaupunginosan korttelin nro 43011 tontin nro 36 myymistä koskevan liitteenä 1 olevan kauppakirjan, ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä tarkistuksia ja muutoksia.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kauppakirja
- 2 NCC Rakennus Oy, pyyntö tontin vuokraamiseksi
- 3 Tonttijakokarttaluonnos nro 12336

Otteet

Ote

Ostaja c/o NCC Rakennus Oy

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Asunto Oy Helsingin Kipinän kanssa 43. kaupunginosan korttelin nro 43011 tontin nro 36 myymistä koskevan liitteenä 1 olevan kauppakirjan, ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä tarkistuksia ja muutoksia.

Esittelijä

Hakemus

NCC Rakennus Oy:lle on varattu voimassa olevan asemakaavan mukainen AK-korttelin tontti 43011/30 (asuinrakennusoikeus 10 000 k-m²) sääntelemättömään, ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan omistusta tai vuokra-asuntotuotantoon 31.12.2014 saakka.

Yhtiö pyytää, että kaupunki myisi asemakaavan perusteella kortteliin laaditun uuden tonttijaon mukaisen AK-tontin 43011/36 (3 460 k-m²)



Asunto Oy Helsingin Kipinälle sääntelemättömään vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon, eikä asettaisi rajoitteita tontille rakennettavien asuntojen käytölle. Tontin rakentaminen pyritään aloittamaan kuluvan vuoden lopulla.

Asemakaavan mukaiselle tontille 43011/30 on laadittu uusi tonttijako, jolla tontin 43011/30 rakennusoikeus on jaettu kolmelle siitä muodostettavalle tontille siten, että tontin 43011/36 rakennusoikeus on 3 460 k-m², minkä lisäksi sille saa rakentaa 250 k-m² Hitsaajankadun varrelle rakennuksen pohjakerrokseen sijoitettavaa liike-, toimisto-, myymälä- tms. tilaa.

Korttelin muut AK-tontit 43011/37 (2 412 k-m²) ja 43011/38 (4 128 k-m²) on tarkoitus toteuttaa sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ja niiden rakentamisen on suunniteltu alkavan vuoden 2014 aikana. Myös näiden tonttien osalta on osto silloin mahdollista.

Yhtiön hakemus on liitteenä 2 ja tonttijakokartta liitteenä 3.

Kauppa ja sen ehdot

AK-tontille 43011/36 on tarkoitus rakentaa kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaisesti sääntelemättömiä, ilman Hitas-ehtoja toteutettavia vuokra-asuntoja. Tonttia hallitsemaan perustettava Asunto Oy Helsingin Kipinä on siksi tarkoitus myydä sijoittajalle vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon, jolloin sijoittaja edellyttää normaalin käytännön mukaisesti tontin luovuttamista omistusoikeudella.

AK-tontin 43011/36 kauppahinnaksi ehdotetaan 2 442 760 euroa, mikä vastaa yksikköhintaa 706 euroa/k-m² asuntokerrosalan (3 460 k-m²) osalta. Asuntokerrosalan yksikköhinta on määritelty kertomalla kaupunginvaltuuston päättämä vuokraushinta vapaarahoitteisten vuokra-asuntotonttien vuokrasopimukseen sisältyvällä osto-option mukaisella kertoimella 1,1 (34 euroa/k-m² x ind. 18,88 x 1,1). Monikäyttötilan kerrosalan (250 k-m²) osalta ei sen pieni määrä ja vaikea toteuttavuus huomioon ottaen perittäisi kauppahintaa, vaan se sisältyisi asuntokerrosalan hintaan. Kokonaiskerrosalaa (3 710 k-m²) kohti kauppahinnaksi muodostuisi 658 euroa/k-m². Tontin kauppahinta vastaa alueen käypää tasoa.

Herttoniemenrannan alueelle on rakennettu alueen hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa koskeviin tavoitteisiin nähden riittävästi valtion tukemia vuokra-asuntoja ja välimuodon Hitas- ja asumisoikeusasuntoja, joten varauspäätöksestä poikkeavia vuokra-asuntokäyttöä koskevia aikarajoituksia ei tässä ole tarpeen asettaa.



Muutoin kauppakirja sisältää varausehtojen lisäksi asemakaavan toteutukseen liittyviä ehtoja sekä kaupungin tavanomaiset kiinteistökaupan ehdot.

Tontin myynti varmistaa asuntokorttelin (10 000 k-m²) rakentamisen nopean käynnistymisen, lisää Herttoniemenrannan asuntotarjontaa hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien läheisyydessä. Kauppa edistää kaupunginvaltuuston asettaman tontinmyyntitavoitteen saavuttamista.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kauppakirja
- 2 NCC Rakennus Oy, pyyntö tontin vuokraamiseksi
- 3 Tonttijakokarttaluonnos nro 12336

Otteet

Ote

Ostaja c/o NCC Rakennus Oy

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 10.10.2013 § 513

HEL 2013-012504 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J4 R2, Hitsaajankatu 7

Päätös

A

Lautakunta päätti muuttaa Kiinteistö Oy Helsingin Hitsaajankatu 7:lle vuokratun Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemenranta) korttelin nro 43011 tontin nro 13 (osoite Hitsaajankatu 7, pinta-ala



5 807 m²) maanvuokrasopimusta (nro 20116) 1.12.2013 alkaen seuraavasti:

1

Vuokra-alue käsittää 7.6.2013 lainvoiman saaneen asemakaavan muutoksen nro 12120 ja 17.9.2013 laaditun tonttijakokartan nro 12336 mukaiset asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) nro 43011 tontit nrot 37 (pinta-ala 1 078 m²) ja 38 (pinta-ala 2 473 m²).

2

Vuokra-alueen vuokralaisiksi merkitään Asunto Oy Helsingin Hohde (Y-tunnus 2558335-3) 2412/6540 osuudella ja Asunto Oy Helsingin Loiste (Y-tunnus 2558340-9) 4128/6540 osuudella.

3

Vuokra-alueen entisin perustein määräytyvästä vuosivuokrasta peritään 65,40 %.

Asunto Oy Helsingin Hohteen osuus vuosivuokrasta on 2412/6540-osaa ja Asunto Oy Helsingin Loisteen 4128/6540-osaa.

4

Vuokra-alueen tonttien 43011/37 ja 38 rakentamisessa tulee noudattaa kaupunginhallituksen 8.4.2013 (401 §) tekemän varauspäätöksen ehtoja.

5

Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.

(L1143-37)

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään Asunto Oy Helsingin Kipinän (Y-tunnus 2558338-8) kanssa 43. kaupunginosan korttelin nro 43011 tontin nro 36 myymistä koskeva liitteenä nro 6 oleva kauppakirja ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä tarkistuksia ja muutoksia.

Lautakunta toteaa, että kaupunginhallitus päätti 8.4.2013 (401 §) varata NCC Rakennus Oy:lle asemakaavan muutoksen nro 12120 mukaisen AK-korttelin tontin 43011/30 (asuinrakennusoikeus 10 000 k-m²) sääntelemättömään, ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon 31.12.2014 saakka.



NCC Rakennus Oy pyytää (12.9.2013), että kaupunki myisi kaavamuutoksen ja tonttijaon nro 12336 mukaisen AK-tontin 43011/36 (3 460 k-m²) Asunto Oy Helsingin Kipinälle sääntelemättömään vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon eikä asettaisi rajoitteita tontille rakennettavien asuntojen käytölle. Korttelin muut AK-tontit 43011/37 (2 412 k-m²) ja 43011/38 (4 128 k-m²) on tarkoitus toteuttaa sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ja niiden rakentaminen on suunniteltu alkavan vuoden 2014 aikana. Myös näiden tonttien osalta on osto silloin mahdollista.

AK-tontin 43011/36 kauppahinta olisi 2 442 760 euroa, mikä vastaa yksikköhintaa 706 euroa/k-m² asuntokerrosalan (3 460 k-m²) osalta. Asuntokerrosalan yksikköhinta on määritelty kertomalla kaupunginvaltuuston päättämä vuokraushinta vapaarahoitteisten vuokra-asuntotonttien vuokrasopimukseen sisältyvällä osto-option mukaisella kertoimella 1,1 (34 euroa/k-m² x ind. 18,88 x 1,1). Monikäyttötilan kerrosalan (250 k-m²) osalta ei sen pieni määrä ja vaikea toteuttavuus huomioon ottaen perittäisi kauppahintaa, vaan se sisältyisi asuntokerrosalan hintaan. Kokonaiskerrosalaa (3 710 k-m²) kohti kauppahinnaksi muodostuisi 658 euroa/k-m². Tontin kauppahinta vastaa alueen käypää tasoa.

Muutoin kauppakirja sisältää varausehtojen lisäksi asemakaavan toteutukseen liittyviä ehtoja sekä kaupungin tavanomaiset kiinteistökaupan ehdot.

Lautakunta toteaa edelleen, että kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaisesti AK-tontille 43011/36 rakennetaan sääntelemättömiä, ilman Hitas-ehtoja toteutettavia vuokra-asuntoja. Asunto Oy Helsingin Kipinä myydään sijoittajalle vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon, ja sijoittaja edellyttää normaalin käytännön mukaisesti tontin luovuttamista omistusoikeudella. Varausehdot eivät sisällä tontille rakennettavien vuokra-asuntojen käytön aikarajoituksia huomioon ottaen Herttoniemenrannan hallinta- ja rahoitusmuotojakauma, jonka mukaan alueelle on rakennettu riittävästi valtion tukemia vuokra-asuntoja ja välimuodon Hitas- ja asumisoikeusasuntoja. Tontin myynti varmistaa asuntokorttelin (10 000 k-m²) nopean rakentamisen käynnistymisen, lisää Herttoniemenrannan asuntotarjontaa hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien läheisyydessä ja on tarpeen kaupunginvaltuuston asettaman tontinmyyntitavoitteen saavuttamiseksi.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471



11.11.2013

Kaj/2

esko.patrikainen(a)hel.fi

Postiosoite

PL 10
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