



§ 192

Kannelmäen vanhan ostoskeskuksen tilalle muodostettavien asuin- ja liikerakennusten tontin ja asuinrakennusten tonttien vuokraus- ja myyntiperusteet (Kaarela, Kannelmäki, tontit 33130/5 - 11)

HEL 2017-001840 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti

A

oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin nro 33130 asemakaavan muutokseen nro 12381 sisältyvät ohjeelliset kaavatontit nro 6 (AL) ja 7 - 11 (AK) ja autopaikkatontin nro 5 (LPA) sekä niistä muodostettavat tontit kiinteistölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 33130/6 (AL) ja tonttien (AK) 33130/7 - 11 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavan asuntotuotannon osalta 25 euroa ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta 28 euroa.

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

Tonteille toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 14 euroa.

2

Tonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asunto-lainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).



Tonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi varauspäättöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

3

Autopaikkatontin (LPA) 33130/5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelämetrihintana yhtä (1) euroa.

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien ja autopaikkatonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön myymään Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin nro 33130 asemakaavan muutoksen nro 12381 mukaisen ohjeellisen kaavatontin nro 6 tai siitä muodostettavat tontit varauksensaajalle tai määräämälleen, samoin tekemään tontista esisopimuksen ja kauppakirjan, seuraavin ehdoin, ja muutoin päättämiensä ehtojen mukaisesti:

1

Tontin kauppahinta on asuinrakennusoikeuden osalta on 540 euroa/k-m² 31.12.2017 saakka.

Tontille toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä kauppahinta on 325 euroa/k-m² 31.12.2017 saakka.

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

Mikäli tontin tai siitä muodostettavien tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää tontin enimmäisrakennusoikeuden, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

1.1.2018 alkaen edellä mainituin tavoin määräytyvälle kauppahinnalle maksetaan korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.

2



Muilta osin tontin tai siitä muodostettavien tonttien kaupoissa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Käsittely

Valtuutettu Yrjö Hakanen ehdotti valtuutettu Jape Lovénin kannattamana, että valtuuston hyväksyy päätöksen niin muutettuna, että kaavatonttia numero 6 ei myydä vaan se vuokrataan päätösehdotuksessa vaihtoehtoisena mainituin vuokraehdoin. Päätösehdotuksesta hyväksytään siis kohta A ja jätetään pois kohta B.

6 äänestys

Kaupunginhallituksen ehdotus JAA, vastaehdotus EI

JAA-ehdotus: Khs

EI-ehdotus: Valtuuston hyväksyy päätöksen niin muutettuna, että kaavatonttia numero 6 ei myydä vaan se vuokrataan päätösehdotuksessa vaihtoehtoisena mainituin vuokraehdoin. Päätösehdotuksesta hyväksytään siis kohta A ja jätetään pois kohta B.

Jaa-äännet: 69

Hennariikka Andersson, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Katriina Juva, Jukka Järvinen, Helena Kantola, Tarja Kantola, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Harri Lindell, Hannele Luukkainen, Pekka Majuri, Seija Muurinen, Björn Månsson, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Antti Möller, Jarmo Nieminen, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Mari Rantanen, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Pekka Tiusanen, Karita Toijonen, Pilvi Torsti, Tuomas Tuure, Ulla-Marja Urho

Ei-äännet: 13

Zahra Abdulla, Pentti Arajärvi, Yrjö Hakanen, Rene Hursti, Nina Huru, Sirkku Ingervo, Eija Loukoila, Jape Lovén, Petra Malin, Sami Muttillainen, Pekka Saarnio, Tuomo Valokainen, Anna Vuorjoki



19.04.2017

Tyhjä: 1
Pertti Villo

Poissa: 2
Fatbardhe Hetemaj, Silvia Modig

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Ote ajantasa-asetuksesta ja voimassa olevat vuokratukset
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta
- 3 Tonttiluettelo
- 4 Varauksensaajan kartta rahoitus- ja hallintamuodoista

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Pohjola rakennus Oy Uusimaa

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaarelan Kannelmäen ostoskeskuksen alueen asemakaavan muutos nro 12381 on tullut lainvoimaiseksi 14.10.2016. Asemakaava-alueelle suunnitellaan asuntokorttelia noin 650 asukkaalle.

Kaava-alueelle on merkitty rakennusoikeutta yhteensä 29 600 k-m², josta asuntokerrosalaa on 26 850 k-m² ja liiketilojen kerrosalaa 2 750 k-m².

Lainvoimaiseen asemakaavan muutokseen sisältyvät ohjeelliset kaavatontit 33130/5 - 11. Varauksensaajana on Pohjola Rakennus Oy Uusimaan perustama kiinteistösaakeyhtiö. Varauspäätös tehtiin kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten. Varausehdoissa määriteltiin prosenttiosuusin varausalueelle vastaisuudessa



kaavoitettavan asuinrakennusoikeuden rahoitus- ja hallintamuodot. Varaus on voimassa 31.12.2020 saakka.

Tontti 33130/6 on tarkoitus myydä Pohjola Rakennus Oy Uusimaan perustamalle kiinteistöosakeyhtiölle. Kaupunki on teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnon, johon perustuen kauppahintaa esitetään. Siltä varalta, että kauppa siirtyy, myös tälle tontille esitetään vuokrausperusteet.

Asuntotontit 33130/7 - 11 on tarkoitus vuokrata pitkäaikaisesti. Vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu ARA:n hintakäyrästä. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi sääntelöttömään tuotantoon luovutettavilla tonteilla hintatasossa 12/2016 (ind. 1925) laskettuna 2,20 euroa/m²/kk ja valtion korkotukemana asuntotuotantona luovutettavan tontin osalta 1,50 euroa/m²/kk.

Esittelijän perustelut

Varauspääätös

Kaupunginhallitus päätti 17.8.2015 (749 §) varata Kannelmäen liikerrakennusten tontit 33130/1 ja 33131/1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2020 saakka mm. seuraavasti:

- Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 20 % tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (ns. pitkä korkotuki) ja enintään noin 80 % sääntelöttömänä asuntotuotantona. Kaupungin niin vaatiessa em. noin 20 %:n osuus asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona.
- Asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 35 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona. Mikäli varausalueelle ei toteuteta valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, asuinrakennusoikeudesta vähintään 50 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona.
- Varauksensaajat ovat velvollisia hyväksyttämään mahdollista valtion tukemaa tuotantoa varten valittavan yhteistyökumppanin kiinteistöviraston tonttiosastolla.
- Varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan muun ohella kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä.
- Varausalue tulee pyrkiä toteuttamaan vaiheittain siten, että alueella nykyisin olevat keskeiset kaupalliset palvelut voidaan kohtuudella turvata rakentamisen aikana.



Voimassa olevat maanvuokrasopimukset

Vanhan asemakaavan mukaiset tontit 33130/1 ja 33131/1 on vuokrattu pitkäaikaisesti 31.12.2020 saakka. Tontti 33130/1 on vuokrattu Kannelmäen ostoskeskus Oy:lle ja tontti 33131/1 Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:lle.

Lisäksi Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 24:lle on vuokrattu lyhytaikaisesti 31.12.2017 saakka lisäalueet tonteista 33130/6 ja 5 rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten. Tämä Pohjola Rakennus Oy Uusimaahan sulautunut yritys on sittemmin purkautunut.

Liitteenä 1 on kartta voimassa olevista vuokrauksista.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 31.8.2016 Kannelmäen ostoskeskuksen asemakaavan muutoksen nro 12381. Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 14.10.2016. Kopio asemakaavamuutoksesta on liitteenä 2.

Tonttien pinta-alat, osoitteet ja rakennusoikeudet ilmenevät liitteenä 3 olevasta tonttiluettelosta, ja kartta suunnitellusta hallinta- ja rahoitusmuotojakaumasta liitteenä 4.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet ja yhtä alueella olevaa tonttia koskeva arviolausunto maan arvosta pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vertailutietona todettakoon, että Kannelmäen alueen asuntotonttien vuokraukset ovat hyvin vanhoja. Kaupunginvaltuusto päätti 1.2.2012 (24 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela, Maununneva) asemakaavan muutokseen nro 11801 merkityn asuntotontin (asuintalo) 33037/3 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

Tontin (AL) 33130/6 osalta vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta 25 euroa ja sääntelämättömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta 28 euroa.

Asuinrakennusten tonttien (AK) 33130/7-11 vuosivuokrat voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu



1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta 25 euroa ja sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta 28 euroa.

Näille tonteille toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä vuosi-vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 14 euroa.

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei perittäisi vuokraa.

Valtion korkotukemana asuntotuotantona toteutettavan tontin osalta maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi 1,90 euroa/kk/m² ja arava-alennus huomioon ottaen noin 1,50 euroa/m²/kk. Tontille esitettävä kerrosneliömetrihinta vastaa nykyarvoltaan (12/2016, ind.19,25) noin 480 euron kerrosneliömetrihintaa.

Sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi 2,20 euroa/m²/kk. Esitettävä kerrosneliömetrihinta vastaa nykyarvoltaan (12/2016, ind.19,25) noin 540 euron kerrosneliömetrihintaa.

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei perittäisi vuokraa.

Asuntotonttien vuosivuokrasta esitetään myönnettäväksi 20 %:n alennus siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Ehdotetut myyntiperusteet sekä kaupan ja esisopimuksen tekemistä koskevan toimivallan siirtämisestä kiinteistölautakunnalta tonttiosaston osastopäällikölle

Lisäksi esitetään, että Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja/tai määräämälleen myytäisiin tontti 33130/6 seuraavin ehdoin:

Kauppahinta asuinrakennusoikeuden osalta olisi 540 euroa/k-m² ja lii-kerakennusoikeuden osalta 325 euroa/k-m² 31.12.2017 saakka.

Kaupunki on teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnon tontin 33130/6 rakennusoikeuden markkina-arvosta. Mainitun arvion mukaan tontin asuntorakennusoikeuden keskimääräinen markkina-arvo on



noin 555 euroa/k-m² ja liikerakennusoikeuden arvo noin 355 euroa/k-m² arvion tarkkuuden ollessa suuruusluokkaa +/-12 %. Esittelijän mielestä käypänä markkina-arvona ja myyntihintana voidaan pitää mainittuja 540 euroa/k-m² asuinrakennusoikeuden osalta ja 325 euroa/k-m² liikerakennusoikeuden osalta. Esitetty hinta asettuu tehdyn arviolausunnon vaihteluvälin sisälle ja vastaa siten käypää hintaa.

Tontin myyntihinta olisi esityksen mukaan yhteensä noin 3,1 miljoonaa euroa. Näin ollen myynnistä päättäminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Koska hanke toivotaan nopeasti käynnistymään, esitetään, että tämän kaupan osalta toimivalta siirrettäisiin suoraan kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikölle, jotta hanke pääsisi nopeasti liikkeelle.

Pohjola Rakennus Oy Uusimaa on neuvotellut sijoittajakseen Nordic Real Estate Partners (NREP) -nimisen kiinteistöihin erikoistuneen pääomasijoitusyhtiön, jonka suunnitellaan tulevan yhdeksi kaupan osapuolist.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Ote ajantasa-asemakaavasta ja voimassa olevat vuokraukset
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta
- 3 Tonttiluettelo
- 4 Varauksensaajan kartta rahoitus- ja hallintamuodoista

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Pohjola rakennus Oy Uusimaa

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta



Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 03.04.2017 § 334

HEL 2017-001840 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin nro 33130 asemakaavan muutokseen nro 12381 sisältyvät ohjeelliset kaavatontit nro 6 (AL) ja 7 - 11 (AK) ja autopaikkatontin nro 5 (LPA) sekä niistä muodostettavat tontit kiinteistölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2015 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 33130/6 (AL) ja tonttien (AK) 33130/7 - 11 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavan asuntotuotannon osalta 25 euroa ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta 28 euroa.

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

Tonteille toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 14 euroa.

2

Tonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asunto-lainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Tonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallin-



tamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

3

Autopaikkatontin (LPA) 33130/5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttineliohinnana yhtä (1) euroa.

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien ja autopaikkatonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön myymään Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin nro 33130 asemakaavan muutoksen nro 12381 mukaisen ohjeellisen kaavatontin nro 6 tai siitä muodostettavat tontit varauksensaajalle tai määräämälleen, samoin tekemään tontista esisopimuksen ja kauppakirjan, seuraavin ehdoin, ja muutoin päättämiensä ehtojen mukaisesti:

1

Tontin kauppahinta on asuinrakennusoikeuden osalta on 540 euroa/k-m² 31.12.2017 saakka.

Tontille toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimitustilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä kauppahinta on 325 euroa/k-m² 31.12.2017 saakka.

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

Mikäli tontin tai siitä muodostettavien tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää tontin enimmäisrakennusoikeuden, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

1.1.2018 alkaen edellä mainituin tavoin määräytyvälle kauppahinnalle maksetaan korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.

2



19.04.2017

Muilta osin tontin tai siitä muodostettavien tonttien kaupoissa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 09.03.2017 § 107

HEL 2017-001840 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 113/680 493 ja 113/681 493; Kantelettarentie ja Vanhaistentie

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin nro 33130 asemakaavan muutokseen nro 12381 sisältyvät ohjeelliset kaavatontit 33130/6 (AL) ja 33130/7 - 11 (AK) ja autopaikkatontin 333130/5 (LPA) sekä niistä muodostettavat tontit kiinteistölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AL) 33130/6 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavan asuntotuotannon osalta 25 euroa ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta 28 euroa.

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

Tontille (AL) 33130/6 toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 14 euroa.



2

Asuntotonttien (AK) 33130/7 - 11 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavan asuntotuotannon osalta 25 euroa ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta 28 euroa.

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

Asuntotonteille toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 14 euroa.

3

Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Asuntotonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi vaaruspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

4

Autopaikkatontin (LPA) 33130/5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelioömetrihintana yhtä (1) euroa.

5

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien ja autopaikkatonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö oikeutetaan myymään Helsingin kaupun-



gin 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin nro 33130 asemakaavan muutoksen nro 12381 mukainen ohjeellinen kaavatontti nro 6 tai siitä muodostettavat tontit tontin varauksensaajalle seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AL) 33130/6 kauppahinta asuinrakennusoikeuden osalta on 540 euroa/k-m² 31.12.2017 saakka.

Tontille (AL) 33130/6 toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä kauppahinta on 325 euroa/k-m² 31.12.2017 saakka.

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

Mikäli tontin tai siitä muodostettavien tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää tontin enimmäisrakennusoikeuden, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

1.1.2018 alkaen edellä mainituin tavoin määräytyvälle kauppahinnalle maksetaan korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.

2

Muilta osin tontin tai siitä muodostettavien tonttien kaupoissa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Samalla kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö oikeutetaan tekemään tontista (AL) 33130/6 tai siitä muodostettavasta tontista kiinteistökaupan esisopimuksen ja kauppakirjan sekä päättämään niiden ehdot.

C

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa kaupunginhallituksen 17.8.2015 päätöksellä (749 §) Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle, Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:lle ja Kannelmäen ostoskeskus Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten tehdyn varauksen varausehtoja seuraavasti:

- Tontin (AL) 33130/6 varauksensaajiksi tulee purkautuneen Kannelmäen ostoskeskus Oy:n (Y-tunnus 0200226-1) sijaan Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 34 (Y-tunnus 2779030-5), Asunto



Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 35 (Y-tunnus 2779031-3), Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 36 (Y-tunnus 2779035) ja Kannelmäen Ostoskeskus Oy (Y-tunnus 2779032-1).

- Kaavatontin (AK) 33130/7 ja siitä muodostettavien tonttien varauksensaajiksi tulee purkautuneen Kannelmäen ostoskeskus Oy:n (Y-tunnus 0200226-1) sijaan Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 34 (Y-tunnus 2779030-5), Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 35 (Y-tunnus 2779031-3), Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 36 (Y-tunnus 2779035) ja Kannelmäen Ostoskeskus Oy (Y-tunnus 2779032-1).

- Kaavatontin (AK) 33130/8 ja siitä muodostettavien tonttien varauksensaajiksi tulee purkautuneen Kannelmäen ostoskeskus Oy:n (Y-tunnus 0200226-1) sijaan Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 34 (Y-tunnus 2779030-5), Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 35 (Y-tunnus 2779031-3), Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 36 (Y-tunnus 2779035) ja Kannelmäen Ostoskeskus Oy (Y-tunnus 2779032-1).

- Kaavatontti (AK) 33130/9 varataan valtion tukemaan vuokra-asunto- tuotantoon (pitkä korkotuki).

- Kaavatontin (LPA) 33130/5 ja siitä muodostettavien tonttien varauksensaajiksi tulee purkautuneen Kannelmäen ostoskeskus Oy:n (Y-tunnus 0200226-1) sijaan Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 34 (Y-tunnus 2779030-5), Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 35 (Y-tunnus 2779031-3), Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 36 (Y-tunnus 2779035) ja Kannelmäen Ostoskeskus Oy (Y-tunnus 2779032-1).

Muilta osin noudatetaan kaupunginhallituksen 17.8.2015 (749 §) antaman varauspäätöksen ehtoja.

Käsittely

09.03.2017 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Sirkku Ingervo: "Kiinteistölautakunta esittää, että Kaarelan korttelin nro 33130 asemakaavamuutoksen nro 12381 mukaista ohjeellista kaavatonttia nro 6 tai siitä muodostettavia tontteja ei myydä. Samalla lautakunta esittää poistettavaksi myyntiin liittyvät kohdat päätöksestä."

Vastaehdotus raukesi kannattamattomana.



19.04.2017

Kaj/13

23.02.2017 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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