



§ 174

**Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle
myyntiperusteiden määrittämiseksi asuntotonteille (Mellunkylä, Kon-
tula, kortteli 47167)**

HEL 2018-003169 T 10 01 01 02

Keinulaudantie

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelista (AK) 47167 muodostettavat kaikki tontit:

1

Tonttien kauppahinta kaikkien tontille toteutettavien pääkäyttötarkoitusten (asuin-, monikäyttö- ja muut tilat) osalta on vähintään 540 euroa/k-m².

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että kauppahinta tarkistetaan kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun elinkustannusindeksin pisteluvun mukaisesti. Vertailukohteena pidetään elinkustannusindeksin pistelukua 2/2018, 1935. Elinkustannusindeksin muutoksesta otetaan kuitenkin huomioon vain sen nousu. Siten kauppahinta perustuu aina vähintään 540 euron kerrosneliömetrikohtaiseen hintaan.

Kunkin tontin kauppahinta määräytyy vähintään asemakaavassa / tonttijaossa tontille osoitetun kerrosalan mukaan tai rakennusluvan mukaan, mikäli rakennusluvan osoittamaa toteutettavaa kerrosalaa on asemakaavan tai tonttijaon osoittamaa kerrosalaa enemmän.

Kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa, mikäli myydylle tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan kauppahinnan perusteena olevaa kerrosalaa enemmän pääkäyttötarkoitusten mukaista kerrosalaa. Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita. Mikäli poikkeamispäätökseen tai asemakaavan muutokseen merkitty rakennusoikeus on korkeampi kuin rakennusluvan merkitty rakennusoikeus, kaupungilla on oikeus periä kaikissa eri tilanteissa lisäkauppahintaa poikkeamispäätökseen tai asemakaavan muutokseen merkityn korkeamman rakennusoikeuden mukaan.

2



Vapaaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuntotonttien kauppakirjoihin tai osto-optiota koskeviin ehtoihin sisällytetään velvollisuus pitää tontti 10 vuotta vuokra-asuntokäytössä rakennusten käyttöönotosta lukien.

3

Muilta osin edellä mainittujen tonttien kaupoissa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kaupanhinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikön tekemään korttelin 47167 tonteista kiinteistön kauppakirjat ja tarvittaessa kiinteistökaupan esisopimuksen korttelin varauksensaajan tai tämän määräämän kanssa kaupunginhallituksen päättämien ehtojen mukaan edellyttäen, että kaupunginhallitus päättää esitysehdotuksen kohdassa A tarkoitetuista myyntiperusteista.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta ja ote ajantasa-asemakaavasta
- 2 Korttelien 47167 ja 47168 viitesuunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Fira Oy

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Kortteli 47167 on varattu vuoden 2015 yleisellä varauskierroksella Fira Oy:lle (jäljempänä myös Fira) kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten vapaarahoitteisten vuokra- tai omistusasuntojen suunnittelua varten. Nyt haetaan vahvistettavaksi myyntiperusteet kaikille korttelin 47167 tonteille.

Korttelin luovuttaminen myymällä perustuu kaupunginhallituksen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen luovutusmuotoa koskevaan päätökseen 1.3.2010 (251 §) sekä kaupunginhallituksen maanmyynnin edistämisen periaatteita vuosille 2014–2018 koskevaan päätökseen 9.6.2014 (683 §).

Korttelin tontit myydään varauksensaajan Firan määräämälle ja kaupungin hyväksymälle yhteistyökumppanille tai Firalle.

Korttelista laaditaan erikseen kiinteistökaupan esisopimus ja lopulliset kauppakirjat. Näistä päättäminen esitetään delegeoitavaksi viranhaltijalle.

Esittelijän perustelut

Varauspätös ja suunnitelmat

Kaupunginhallitus varasi 23.11.2015 (1141 §) Fira Oy:lle Mellunkylän Kontulasta tontit 47167/1-3 ja 47168/1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2017 saakka.

Varausaikaa tullaan jatkamaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun päällikön erillisellä päätöksellä 31.12.2018 saakka.

Varauspäätöksen mukaan tonttien asuinrakennusoikeudesta noin 1/3 tulee toteuttaa välimuodon tuotantona eli asumisoikeusasuntoina, hintakontrolloituina omistus-asuntoina tai opiskelija-asuntoina ja noin 2/3 vapaarahoitteisena vuokra- tai omistusasuntoina.

Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään mahdolliset yhteistyökumppanit ja viite- ja konseptisuunnitelman tontit-yksikössä (entinen kiinteistöviraston tonttiosasto).

Varauksensaajalle ei ole vielä hyväksytty yhteistyökumppaneita.

Viitesuunnitelma on esityksen liitteenä nro 2.

Kortteli 47167 tultaneen toteuttamaan kokonaisuudessaan vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Selvyiden vuoksi todettakoon, että kortteli 47168 toteutetaan varauspäätöksen mukaisesti välimuodon tuotantona eli asumisoikeusasuntoina, hintakontrolloituina omistusasuntoina tai opiskelija-asuntoina.



Ostaja

Korttelin tontit myydään Firan harkinnan mukaan sen osoittamalle/osoittamille ja kaupungin hyväksymille yhteistyökumppanille/yhteistyökumppaneille tai Firalle.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Korttelia 47167 koskee kaupunginvaltuuston 7.6.2017 vahvistama ja 28.7.2017 voimaan tullut asemakaavan muutos nro 12088. Mainitun asemakaavan mukaisesti kortteli 47167 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

Korttelin yhteenlaskettu rakennusoikeus on 14 400 k-m², josta asumiseen osoitettua tilaa on 14 145 k-m² ja monikäyttötilaa 255 k-m².

Kortteliin on hyväksytty tonttijako nro 13073. Sen mukaan kortteli jakautuu kolmeksi tontiksi 3, 4 ja 5.

Luovutusmuoto

Korttelin luovuttaminen myymällä perustuu kaupunginhallituksen vaarahoitteisten vuokra-asuntojen luovutusmuotoa koskevaan päätökseen 1.3.2010 (251 §) sekä kaupunginhallituksen maanmyynnin edistämisen periaatteita vuosille 2014–2018 koskevaan päätökseen 9.6.2014 (683 §).

Tontin myynti edesauttaa myös osaltaan kaupungin maanmyyntitavoitteiden täyttymistä.

Ehdotetut myyntiperusteet

Lautakunnalle esitetään, että kortteliin 47167 esitettäisiin vahvistettavaksi myyntiperusteet. Asiasta päättää kaupunginhallitus. Esitetyt myyntiperusteet ovat seuraavat.

Korttelin tonttien kauppahinta kaikkien tontille toteutettavien pääkäyttötarkoitusten (asuin-, monikäyttö- ja muut tilat) osalta on vähintään 540 euroa/k-m².

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että kauppahinta tarkistetaan kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun elinkustannusindeksin pisteluvun mukaisesti. Indeksien muutoksesta otetaan huomioon vain nousu. Siten kauppahinta perustuu aina vähintään 540 euron kerrosneliömetrihintaan.

Kunkin tontin kauppahinta määräytyy vähintään asemakaavassa / tonttijaossa tontille osoitetun kerrosalan mukaan tai rakennusluvan mu-



kaan, mikäli rakennusluvan osoittama toteutettava kerrosalaa on asemakaavan tai tonttijaon osoittamaa kerrosalaa enemmän.

Kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa, mikäli myydylle tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan kauppahinnan perusteena olevaa kerrosalaa enemmän pääkäyttötarkoitusten mukaista kerrosalaa. Mainittu oikeus lisä-kauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita.

Esitetty hinta perustuu ulkopuolisten arvioijien lausuntoihin (Newsec Valuation Oy 22.12.2016 ja Catella Property Oy 10.4.2017, päivitetty 5.12.2017). Esitetty hinta on hankittujen arviolausuntojen perusteella käypä. Arviolausunnoissa on huomioitu tontin maanalainen pysäköintiratkaisu ja tontin metroraitteen läheisyydestä johtuva tavanomaista vaikeampi rakennettavuus arvoa vähentävinä tekijöinä.

Korttelin tonttien myyntihinta olisi esityksen mukaan yhteensä vähintään noin 7,8 miljoonaa euroa. Näin ollen myyntihinnasta päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan.

Kiinteistökaupan esisopimus ja kauppakirjat

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään, että maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö oikeutetaan tekemään korttelin 47167 tonteista kiinteistön kauppakirjat ja tarvittaessa kiinteistökaupan esisopimuksen korttelin varauksensaajan tai tämän määräämän kanssa edellyttäen kaupunginhallituksen päättämien ehtojen mukaan, että kaupunginhallitus päättää esitysehdotuksen kohdassa A tarkoitettuista myyntiperusteista.

Lopuksi

Korttelia koskeva hanke on Kontulan alueelle erittäin positiivinen ja toivottu uudistus. Myynti on luovutusmuotona paitsi edellä mainittujen kaupunginhallituksen periaatepäätösten mukainen myös hankkeen toteuttajan puolesta tarkoituksenmukaisin vaihtoehto. Myyntiä luovutusmuotona on siten pidettävä perusteltuna myös hankkeen toteutumisen ja alueen kehittymisen näkökulmasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet



-
- 1 Sijaintikartta ja ote ajantasa-asemakaavasta
 - 2 Korttelien 47167 ja 47168 viitesuunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Fira Oy

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Maka/Make/tontit/Nordberg Katarina