



23.04.2018

Asia/39

## § 260

### Myyntiperusteiden määrittäminen asuntotonteille (Mellunkylä, Kontula kortteli 47167)

HEL 2018-003169 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan myymään 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelista (AK) 47167 muodostettavat tontit seuraavin ehdoin:

1

Tonttien kauppahinta kaikkien tonteille toteutettavien pääkäyttötarkoitusten (asuin-, monikäyttö- ja muut tilat) osalta on vähintään 540 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että kauppahinta tarkistetaan kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun elinkustannusindeksin pisteluvun mukaisesti. Vertailukohteena pidetään elinkustannusindeksin pistelukua 2/2018, 1935. 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 lisä-kauppahinnan 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

Tontit myydään Fira Oy:lle taikka Fira Oy:n määräämälle ja kaupungin hyväksymälle yhteistyökumppanille.

3



23.04.2018

Asia/39

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

4

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

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Korttelien 47167 ja 47168 viitesuunnitelma
- 2 Sijaintikartta ja ote ajantasa-asemakaavasta
- 3 Tonttijako 13073

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

**Ote**  
Varauksen saaja

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kortteli 47167 on varattu vuoden 2015 yleisellä varauskierroksella Fira Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten vapaarahoitteisten vuokra- tai omistusasuntojen suunnittelua varten. Tällä päätöksellä vahvistetaan myyntiperusteet kaikille korttelin 47167 tonteille.

Korttelin luovuttaminen myymällä perustuu kaupunginhallituksen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen luovutusmuotoa koskevaan päätökseen 1.3.2010 § 251 sekä kaupunginhallituksen maanmyynnin edistä-



misen periaatteita vuosille 2014–2018 koskevaan päätökseen 9.6.2014 § 683.

Korttelin tontit myydään varauksensaajan Fira Oy:n määräämälle ja kaupungin hyväksymälle yhteistyökumppanille tai Fira Oy:lle.

Korttelin tonttien myynnistä laaditaan erikseen kiinteistökaupan esisopimus ja lopulliset kauppakirjat myöhemmässä vaiheessa.

## 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 on jatkettu maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun päällikön erillisellä päätöksellä 6.4.2018 (14§) 31.12.2018 saakka.

Kaupunginhallituksen tekemän varauspäätöksen mukaan tonttien asuinrakennusoikeudesta noin 1/3 tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantona eli asumisoikeusasuntoina, hintakontrolloituina omistusasuntoina tai opiskelija-asuntoina ja noin 2/3 vapaarahoitteisena vuokra- tai omistusasuntoina. Korttelin 47167 tontit tultaneen toteuttamaan asuinrakennusoikeuden 2/3 osan osalta kokonaisuudessaan vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Lisäksi voidaan todeta, että kortteli 47168 toteutetaan varauspäätöksen mukaisesti välimuodon tuotantona eli asumisoikeusasuntoina, hintakontrolloituina omistusasuntoina tai opiskelija-asuntoina.

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

Varauksensaajalle ei ole vielä hyväksyty yhteistyökumppaneita.

Viitesuunnitelma on liitteenä 1.

### Ostaja

Korttelin tontit myydään Fira Oy:n harkinnan mukaan sen osoittamalle/osoittamille ja kaupungin hyväksymille yhteistyökumppanille/yhteistyökumppaneille tai Fira Oy:lle.

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Korttelia 47167 koskee kaupunginvaltuuston 7.6.2017 § 285 vahvistama ja 28.7.2017 voimaan tullut asemakaavan muutos nro 12088. Mai-



nitun asemakaavan mukaisesti kortteli 47167 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Sijaintikartta ja ote ajantasa-asemakaavasta on liitteenä 2.

Korttelin yhteenlaskettu rakennusoikeus on 14 400 k-m<sup>2</sup>, josta asumiseen osoitettua tilaa on 14 145 k-m<sup>2</sup> ja monikäyttötilaa 255 k-m<sup>2</sup>.

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

#### 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.

Tonttien myynti edesauttaa osaltaan kaupungin maanmyyntitavoitteiden täyttymistä.

#### Ehdotetut myyntiperusteet

Korttelin 47167 tonttien kauppahinta kaikkien tonteille toteutettavien pääkäyttötarkoitusten (asuin-, monikäyttö- ja muut tilat) osalta on vähintään 540 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että kauppahinta tarkistetaan kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun elinkustannusindeksin pisteluvun mukaisesti.

Indeksin muutoksesta otetaan huomioon vain nousu. Siten kauppahinta perustuu aina vähintään 540 euron kerrosneliömetrihintaan. Vertailukohteena pidetään elinkustannusindeksin pistelukua 2/2018, ind. 1935. Perusteena on virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pisteluku 100.

Kunkin tontin kauppahinta määräytyy vähintään asemakaavassa / tonttijaossa tontille osoitetun kerrosalan mukaan tai rakennusluvan mukaan, 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 lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita.



Esitetty hinta perustuu ulkopuolisten arvioijien lausuntoihin (Newsec Valution 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 sekä tontin metroraitteen läheisyydestä johtuva tavanomaista vaikeampi rakennettavuus arvoa vähentävinä tekijöinä.

Korttelin tonttien myyntihinta on esityksen mukaan yhteensä noin 7,8 miljoonaa euroa.

#### 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.

Arviolausunnot ovat salassa pidettäviä asiakirjoja (JulkL 24 § 1 mom. 17 kohta). Luottamushenkilöillä on mahdollisuus tutustua asiakirjoihin kaupungin kirjaamossa esityslistan julkaisun jälkeen. Kokouspäivänä ne ovat saatavissa kokouksen sihteeriltä.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Korttelien 47167 ja 47168 viitesuunnitelma
- 2 Sijaintikartta ja ote ajantasa-asemakaavasta
- 3 Tonttijako 13073

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

**Ote**  
Varauksen saaja

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Tiedoksi



23.04.2018

Asia/39

---

Kaupunkiympäristölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 27.03.2018 § 174

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/km<sup>2</sup>.

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 lisä-kauppahinnan 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.



23.04.2018

Asia/39

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 ton-teista 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