



§ 342

Myyntiperiaatteiden vahvistaminen eräälle tontille (Koskela, tontti 26972/1)

HEL 2019-005978 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vahvistaa Helsingin Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen ensimmäiseen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12389 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 26972/1 tai siitä muodostettavan tontin myyntiperiaatteet liitteen 1 mukaisesti
- oikeuttaa tonttipäällikön myymään Helsingin Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen ensimmäiseen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12389 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 26972/1 tai siitä muodostettavan tontin liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Myyntiperiaatteet
- 2 Asemakaavan muutos 12389
- 3 Tonttijakoluonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Kaupunki

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Liite 1
Liite 1

Päätösehdotus



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueelle on laadittu alueen kehittämistä ja rakentamista varten tarvittava ensimmäinen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12389. Kaava-alueelle sijoittuvalle tontille 26972/1 tai siitä muodostettavalle, vapaarahoitteisena sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavalle tontille, esitetään myyntiperiaatteiden vahvistamista.

Kaupungin hallitus päätti yleistä tontinvarauskierrosta koskevalla päätöksellään 5.11.2018 (§ 691) varata AK-tontin 26972/1 Fira Oy:lle (Y-tunnus 2764139-3) osuuskuntamuotoisen sekä vapaarahoitteisen omistus- ja vuokra-asuntotuotannon sekä Kehittyvä kerrostalo -hankkeen suunnittelua varten. Ohjeellinen kaavatontti 26972/1 jaetaan kolmeksi tontiksi (suunnitellut tontit 26972/2-4) siten, että yksi tontti toteutetaan sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, yksi tontti vuokraoikeusosuuskuntamuotoisena asuntotuotantona ja yksi tontti sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Myyntiperiaatteet koskevat sitä tonttia, joka toteutetaan sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Muut tontit on tarkoitus luovuttaa vuokraamalla ne pitkäaikaisesti.

Varauksensaajan kanssa käydyissä varausneuvotteluissa ja myöhemmissä neuvotteluissa on keskusteltu tontin ostamisesta. Hankkeen etenemisen ja toteutumisen varmistamiseksi esitetään, että sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettava, tontista 26972/1 muodostettava tontti, luovutettaisiin myymällä se käypään arvoon varauksensaajan (Fira Oy) osoittamalle ja kaupungin hyväksymälle taholle. Tontille tulisi tämän vuoksi vahvistaa myyntiperiaatteet. Tontin rakentaminen on mahdollisuuksien mukaan tarkoitus aloittaa arviolta syys-lokakuussa 2019.

Tontista teetetyn ulkopuolisen arvioitsijan arviolausunnon ja varauksensaajan kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella esitetään, että kauppahinta olisi sääntelemättömien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta vähintään 825 euroa/k-m². Tontin lopullisesta kauppahinnasta on tarkoitus vähentää kortteliin 26972 toteutettavien, kortteleita 26965 ja 26971 palvelevien kannenalaisten pysäköintipaikkojen arvioitu omakustannusperusteinen hinta, jonka arvioi ulkopuolinen asiantuntija. Tontin kauppahinta ennen mainittua vähennystä on noin 3,16 miljoonaa euroa. Kauppahintaa voidaan pitää kaupungin puolesta hyväksyttävänä ottaen huomioon kohteesta teetetty arviolausunto.

Esittelijän perustelut



Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen rakentaminen

Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueelle on laadittu alueen kehittämistä ja rakentamista varten tarvittava ensimmäinen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12389. Myyntiperiaatteita koskevan esityksen kohteena oleva tontti sijoittuu tälle alueelle. Tontin rakentaminen on mahdollisuuksien mukaan tarkoitus aloittaa arviolta syys-lokakuussa 2019.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (§ 691) varata Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen asemakaava-alueen tontin 26972/1 Fira Oy:lle (Y-tunnus 2764139-3) osuuskuntamuotoisen sekä vapaarahoitteisen omistus- ja vuokra-asuntotuotannon sekä Kehittyvä kerrostalo -hankkeen suunnittelua varten. Hankkeissa tarkastellaan osuuskuntamuotoista asuntotuotantoa, geotermisen energian hyödyntämistä Q-Heat syvälämpömenetelmällä sekä Liberty Life -konseptia, joka tarjoaa uudenlaisen mallin hyvinvointipalvelujen ja rahoituksen yhdistämiseksi. Q-Heat syvälämpömenetelmä soveltuu suurille kiinteistömassoille, ja sen avulla on tarkoitus tutkia korttelin energiaomavaraisuutta. Mahdollisuuksien mukaan menetelmää pyritään hyödyntämään kaikissa tontille rakennettavissa rakennuksissa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kullekin korttelin 26972 hankkeelle (osuuskunta, vapaarahoitteinen vuokra ja vapaarahoitteinen omistus) on tarkoitus muodostaa oma tontti.

Ostaja

Tontti myytäisiin Fira Oy:n osoittamalle ja kaupungin hyväksymälle taholle. Varauksensaajalta (Fira Oy) saadun tiedon mukaan sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavan tontin ostaisi Avara Oy:n (y-tunnus 2486256-1) perustama rahasto.

Asemakaava ja tonttitiedot

Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen ensimmäinen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12389 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2016 ja se on tullut voimaan 27.1.2017. Asemakaava-alueelle rakennetaan uusia asuntoja yhteensä noin 107 847 k-m², josta 14 377 k-m² tulee käyttötarkoitusten muutoksista. Alueella on jo ennestään asuinkerrosalaa 8 595 k-m². Edellä mainitun lisäksi asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta erityisasumiseen ja siihen liittyviin palveluihin 20 000 k-m², liike- ja päivittäistavarakaupan tiloihin 2 630 k-m², lähipalveluihin 4 700 k-m² ja yhteistiloihin 830 k-m². Yhteensä kerrosalaa asemakaava-alueella on 143 772 k-m².



Asuinkerrostalotontin (AK) (ohjeellinen kaavatontti) 26972/1 rakennusoikeus on 12 300 k-m², pinta-ala noin 5 529 m² ja osoite Koskelantie. Tonttijako on vielä kesken johtuen autopaikkamääriin liittyvistä kysymyksistä. Varauksensaaja on kuitenkin toimittanut luonnoksen tulevaksi tonttijaoksi. Asemakaavan mukainen ohjeellinen kaavatontti 26972/1 tullaan jakamaan kolmeksi uudeksi tontiksi (26972/2-4), joista suunniteltu tontti 26972/3 tullaan toteuttamaan sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Suunnitellun tontin 26972/3 rakennusoikeus on noin 3 830 k-m².

Asemakaavakartta nro 12389 on liitteenä 2.

Tonttijakoluonnos liitteenä 3.

Luovutustapa

Tontti 26972/1 tai siitä muodostettava tontti, joka toteutetaan sääntelemättömänä, vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona esitetään luovutettavan myymällä se käyvästä arvosta. Korttelissa 26972 on viireillä tonttijako ja tontista 26972/1 muodostettava tontti, jolle myyntiperiaatteet esitetään vahvistettavaksi, rakennusoikeus on arviolta noin 3 830 k-m². Tontin lopullisesta kauppahinnasta on tarkoitus vähentää kortteliin 26972 toteutettavien, kortteleita 26965 ja 26971 palvelevien kannenalaisten pysäköintipaikkojen arvioitu omakustannusperusteinen hinta, jonka arvioi ulkopuolinen asiantuntija. Myyntihinta ennen mainittua vähennystä on noin 3,16 miljoonaa euroa (825 euroa/k-m² x 3 830 k-m²).

Mahdollisesta tontin myymisestä on keskusteltu korttelin 26972 varauksensaajan kanssa jo varausvaiheessa, mutta tätä ei erikseen ole kirjattu varauspäätökseen. Varauspäätös on tehty marraskuussa 2018 eli ennen uusien tontinluovutuslinjausten vahvistamista. Kaupungin tontinluovutustoiminnan ennustettavuuden vuoksi on erityisen tärkeää pitää kiinni päätetyistä linjauksista. Linjaukset ja tätä kautta tontinluovutuskäytännöt eivät lähtökohtaisesti saa muuttua viireillä olevien hankkeiden suunnittelun aikana. Tämän vuoksi ja hankkeen toteuttamisen edistämiseksi esitetään, että sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettava tontti luovutettaisiin myymällä se käypään arvoon. Lisäksi todetaan, että varauksesta päätettäessä on ollut voimassa kaupunginhallituksen maanmyynnin edistämisen periaatteita vuosille 2014–2018 koskeva päätös 9.6.2014 (683 §), jonka mukaan sääntelemättömään asuntotuotantoon varattavat kerrostalotontit luovutetaan ensisijaisesti myymällä.

Ehdotetut myyntiperiaatteet



11.06.2019

Kaupunki on teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnon tontin 26972/1 rakennusoikeuden markkina-arvosta. Ottaen huomioon mainittu arviolausunto sekä varauksensaajan kanssa käydyt neuvottelut, tontin rakennusoikeuden yksikköhinnaksi esitetään vähintään 825 euroa /k-m². Esitetty hinta on neuvottelutuloksen mukainen ja käypä.

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

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

Tontin kauppakirjaan tullaan ottamaan ehto siitä, että tontille rakennettavat asunnot on pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettavan rakennuksen valmistumisesta 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.

Kauppahinnasta tehtävä vähennys

Asemakaavamääräyksen mukaan kortteleiden 26965 ja 26971 pysäköintipaikat tulee sijoittaa tontille 26972/1 rakennettavaan (kannenalaiseen) pysäköintilaitokseen.

Kauppahinnasta tulisi vähentää kortteliin 26972 toteutettavien, kortteleita 26965 ja 26971 palvelevien kannenalaisten pysäköintipaikkojen arvioitu omakustannusperusteinen hinta, jonka arvioi ulkopuolinen asiantuntija. Hankkeelta saadun tiedon mukaan tämän hetken arvio kortteleita 26965 ja 26971 palvelevien pysäköintipaikkojen määrästä on 19 kpl ja niistä aiheutuva kustannus yhteensä noin 700 000 euroa.

Lisäksi todetaan, että Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen Paviljonkikujan korttelit 26963/1, 26964/1, 26965/1, 26966/1, 26969/1, 26970/1 ja 26971/1 on varattu kaupunginhallituksen päätöksellä 5.11.2018 (§ 691) luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Korttelit, joiden pysäköintipaikkoja sijoitetaan tontin 26972/1 kannenalaiseen pysäköintilaitokseen, sijaitsevat po. varausalueella. Tarkoitus on, että tontin 26972/1 tai siitä muodostettavan tontin kauppahinnasta vähennettävä, kannenalaisten pysäköintipaikkojen arvioitu omakustannusperusteinen hinta,



perittäisiin myöhemmin Paviljonkikujan kortteleiden toteuttajalta. Pysäköinti- ja paikkojen käytöstä on tarkoitus sopia erikseen rasitesopimuksella.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 6-kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistöjen myynnistä kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa. Kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2017 (865 §) mukaan lautakunta päättää kiinteistöjen myynnistä, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa. Kaupunkiympäristölautakunta on siten toimivaltainen päättämään tontin myyntiperiaatteista.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Myyntiperiaatteet
- 2 Asemakaavan muutos 12389
- 3 Tonttijakoluonnos

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 17 k.)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Varauksensaaja	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
	Esitysteksti
	Liite 1
Kaupunki	Liite 1

Tiedoksi

Kymp/maka/make/Aitta