



26.03.2024

Asia/9

§ 182

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntonttien varaamiseksi tonttihakua, hintakilpailua ja kumppanuuskaavoitusta varten

HEL 2024-003601 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle seuraavat tontit (kohdat A–C) varattaviksi:

A

hintakilpailua varten tontit:

- (AK) 10677/1, 2, 3 ja 4 (Sörnäinen, Sompasaari, Nihti)

B

kehittyvä kerrostalo -tonttihakua varten tontti:

- (A-1) 47299/1 (Mellunkylä, Kurkimäki)

C

hintakilpailua ja kumppanuuskaavoitusta varten 12. kaupunginosasta (Alppiharju) liitekartan 3 mukainen alue.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa tonttipäällikön järjestämään edellä mainitun A-kohdan mukaisen hintakilpailun ja päättämään sen ehdoista sekä valitsemaan kilpailun perusteella tonteille varaajat ja päättämään kilpailujen voittajien kanssa tehtävien esisopimusten tai tontinvarausten ehdoista, kun kauppahinta tai maanvuokran lisäosuus on enintään 10 milj. euroa.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään B-kohdan Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun sekä C-kohdan hintakilpailu- ja kumppanuuskaavoitusyhdistelmän, päättämään sen ehdoista sekä valitsemaan sen perusteella tonteille varaajat ja toteuttajat.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178
marja.hannikainen(a)hel.fi



26.03.2024

Asia/9

Liitteet

- 1 Varausaluekartta Nihti
- 2 Varausaluekartta Mellunkylä
- 3 Varausaluekartta Alppiharju
- 4 Sijaintikartat

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote **Otteen liitteet**
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Nihdistä tonttien 10677/1, 2, 3 ja 4 varaamista hintakilpailuun, Mellunkylästä tontin 47299/1 varaamista Kehittyvä kerrostalo -tonttihakuun ja Alppiharjusta liitekartan 3 mukaisen alueen varaamista hintakilpailua ja kumppanuuskaavoitusta varten.

Esittelijän perustelut

Yleistä varausesityksestä

Tontinluovutuslinjausten mukaan sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitetut tontit varataan pääsääntöisesti hintakilpailuin luovutettaviksi. Erityisen vetovoimaisille paikoille sijoittuvat ja arvokkaimmiksi arvioidut tontit luovutetaan myymällä. Muiden alueiden osalta hintakilpailulla luovutettavat tontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla. Tällöin kilpailun ratkaisuperusteena on pääsääntöisesti kilpailussa etukäteen tarjouspyynnössä määritetyn maanvuokran lisäksi kertasuorituksena maksettava maanvuokran lisäosuus.

Laatuperustein ratkaistavilla menettelyillä varattavat tontit voidaan luovuttaa kilpailun voittajan valinnan mukaan vuokraamalla tai vuokraamalla osto-oikeuksin, vaikka tontti tontinluovutuslinjausten perusteella luovutettaisiin pääsääntöisesti myymällä.

Kumppanuuskaavoituksena kaavoitettavien alueiden varaajat valitaan laatu- ja innovaatioperustein ratkaistavilla ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyillä. Tarvittaessa voidaan käyttää myös hintakilpailua.



Nyt esitetään varattaviksi Nihdin alueelta AK-tontit 10677/1, 2, 3 ja 4 hintakilpailuun, jossa tontit myytäisiin korkeimman ostotarjouksen tehneelle. Korttelin 10677 kahdelta sivulta on esteetön näkymä merenrannalle, mikä puoltaa tonttien myyntiä. Hintakilpailu on tarkoitus järjestää vuonna 2025.

Kehittyvä kerrostalo -tonttihakuun varattavaksi esitetään A-1-tonttia 47299/1, joka sijaitsee Mellunkylässä Kurkimäen alueella. Tontti tul-tai-siin vuokraamaan. Tonttihaku on tarkoitus järjestää vuonna 2025.

Hintakilpailuun ja kumppanuuskaavoitukseen esitetään varattavaksi alue Alppiharjusta Hangankadun korttelista, joka mahdollistaisi suojel-tujen, mutta nykyisin vajaakäytöllä toimivien rakennusten peruskorjaa-misen asunnoiksi. Olemassa olevat rakennukset tul-tai-siin suojelemaan myös uudessa asemakaavassa. Peruskorjauksen yhteydessä korttelin arvokas piha-alue muotopuutarhoineen kunnostettaisiin. Kumppanuus-kaavoituksella / kaavamuutoksella mahdollistettaisiin myös korttelin eteläosan täydennysrakentaminen voimassa olevan yleiskaavan tavoit-teiden mukaisesti. Hintakilpailu on tarkoitus käynnistää jo keväällä 2024.

Kilpailuilla ja/tai erillisillä tonttihauilla varattaviksi esitettävät tontit

10. Sörnäinen, Nihti
Tontit 10677/1–4 (AK)

Tontit (AK) 10677/1-4 (yht. 11 750 k-m² + kr650 k-m²) esitetään luovu-tettaviksi hintakilpailulla toimijalle / toimijoille siten, että tontit luovute-taan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Rakennusoikeudesta saa korkeintaan 50 % osoittaa vuokra-asuntotuotantoon.

Tontit soveltuvat sijaintinsa perusteella erinomaisesti sääntelemättö-mään asuntotuotantoon. Tonttien rahoitus- ja hallintamuototarkastelu vastaa AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

Lähtökohtaisesti tontit luovutetaan myymällä markkina-arvoon, koska kyseessä on rannalla sijaitseva vetovoimainen tontti. Kaupunginhalli-tuksen 1.4.2019 hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaisesti tontti voidaan luovuttaa myymällä, koska se luovutetaan sääntelemättömään tuotantoon.

Varausaluekartta on liitteenä 1.

47. Mellunkylä, Kurkimäki
Tontti 47299/1 (A-1)



Tontti 47299/1 (A) (1 200 k-m² ja käytetystä rakennusoikeudesta vähintään 20 % tulee olla liike- ja toimistotilaa) esitetään luovutettavaksi Kehittyvä kerrostalo -tonttihakuun siten, että tontti luovutetaan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. Tontti tullaan vuokraamaan.

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa.

Varausaluekartta on liitteenä 2.

12. Alppiharju, Alppila
Hangonkadun asemakaavamuutosalue

Nykyiselle Hangonkadun alueelle tullaan suunnittelemaan asumista (uudisrakentamista noin 3 500 k-m²). Alue esitetään luovutettavaksi hintakilpailuun ja kumppanuuskaavoitukseen asuntohankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten.

Tarkoituksena on järjestää hintakilpailu, jossa ratkaisuperusteena on rakennusten ja tontin yhteenlaskettu hinta. Alue varataan hintakilpailun voittajalle hankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kumppanuuskaavoitusta varten).

Ensi vaiheessa säilytettävät rakennukset myydään ja tontti vuokrataan osto-oikeudella. Osto-oikeutta voisi aikaisintaan käyttää sitten, kun kaavamuutos on vahva.

Helsingin tontinluovutuslinjauksissa pääsääntö on, että sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon tarkoitettut tontit vuokrataan, mikäli tontit sijoittuvat muille kuin erityisen arvokkaille ja vetovoimaisille alueille. Alppiharju kuuluu alueeseen, jossa tontit pääsääntöisesti vuokrataan. Tontinluovutuslinjausten mukaan kaupungin tonttihinnoittelu perustuu markkina-arvoon, jolloin tonttien hinnat voivat vaihdella muun muassa markkinatilanteen mukaan. Nykyisessä markkinatilanteessa on kuitenkin tärkeää saada ajankohtaista tonttihinntietoa näiltä alueilta markkinahintaisen vuokratason määrittämiseksi. Jotta saadaan alueiden markkinahintaista tonttihinntietoa, tulee eri alueilta myydä riittävästi tontteja.

Tontin myyminen korkeimman tarjouksen tehneelle on myös tarkoituksenmukaista muutoin vaikeasti markkinoitavan alueen omistusasuntorakentamisen edistämiseksi. Muun muassa säilytettävät rakennukset vaativat erittäin perusteellista, laajamittaista ja laadukasta peruskorjausta. Tontin myynti liittyy myös kiinteänä osana rakennusten myyntiin, jolloin tontin myyminen rakennusten ostajalle on myös perusteltua.



Tontin myynnin yleisenä edellytyksenä on myös se, että myytävä tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu siten, ettei näköpiirissä ole merkittävää kaavanmuutosmahdollisuuksiin perustuvaa arvonnousua, minkä voidaan katsoa täyttyvän kilpailuehdotuksen pohjalta laadittavan uuden asemakaavan myötä.

Rakennukset ja tontit / tontti luovutetaan myymällä sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin.

Varausaluekartta on liitteenä 3.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaava- ja tonttitiedot	
Asemakaava nro	12576
Asemakaava tullut voimaan	22.1.2020
Tontit	10677/1, 2, 3 ja 4
Käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue ja AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialueelle tulee rakentaa tornimainen asuinkerrostalo.
Osoite	Manttelimiehenkuja, Nihdinlaituri, <u>Tihtaalipuisto</u> , <u>Tihtaalinkatu</u>
Kiinteistötunnus	<u>91-10-677-1, 2, 3 ja 4</u>
Pinta-ala m ²	380, 1 628, 1 860 ja 744
Rakennusoikeus k-m ²	2 600, 3 450, 4 200 ja 2 150

Asemakaava- ja tonttitiedot	
Asemakaava nro	11810
Asemakaava tullut voimaan	7.8.2009
Tontti	47299/1
Käyttötarkoitus	A-1 Asuinrakennusten korttelialue. Käytetystä rakennusoikeudesta vähintään 20 % tulee olla liike- ja toimistotilaa
Osoite	<u>Vuokkiniemenkatu</u>
Kiinteistötunnus	<u>91-47-299-1</u>
Pinta-ala m ²	948
Rakennusoikeus k-m ²	1200 (Käytetystä rakennusoikeudesta vähintään 20 % tulee olla liike- ja toimistotilaa)

Hangonkadun kortteliin 382 ollaan laatimassa uudisrakentamisen mahdollistavaa asemakaavamuutosta. Kaavamuutoksessa kortteliin on tarkoitus kaavoittaa kerrostaloasumiseen rakennusoikeutta noin 3 500 k-m². Tontilla olevat vanhat rakennukset tulevat säilymään.

Sijaintikartat ovat liitteenä 4.

Varausehdot



Kaupunkiympäristölautakunta ja/tai tonttipäällikkö päättää erikseen erillisillä kilpailuilla ja tonttihauilla luovutettavien tonttien varausehdoista ja/tai kilpailuohjelmien hyväksymisestä tonttien varaamisen yhteydessä.

Tonttien varaaminen

Esittelijä esittää varattaviksi Nihdin alueelta AK-tontit 10677/1, 2, 3 ja 4 hintakilpailuun, Mellunkylästä A-1-tontin 47299/1 Kehittyvä kerrostalo-tonttihakuun sekä Alppiharjasta Hangonkadun korttelin suunnitellulta asemakaavamuutosalueelta liitekartan 3 mukaisen alueen hintakilpailua ja kumppanuuskaavoitusta varten päätösesityksen mukaisesti.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaan, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunginvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden luovuttamisesta, milloin luovutettavan omaisuuden kauppahinta ylittää 10 milj. euroa.

Kaupunginhallitus päättää kiinteän omaisuuden luovuttamisesta, milloin luovutettavan omaisuuden kauppahinta ylittää 5 milj. euroa, mutta on enintään 10 milj. euroa (hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 3 momentti).

Kaupunginhallitus on 18.9.2017 (865 §) tekemällään päätöksellä vahvistanut kaupunkiympäristön toimialalle toimivallan rajat muun muassa siten, että kaupunkiympäristölautakunta tai sen määräämä viranomainen päättää kiinteistöjen myynneistä, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 milj. euroa.

Edellä esitetyllä perusteella kaupunginhallituksella on toimivalta oikeuttaa tonttipäällikkö järjestämään tonttien hintakilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan niiden perusteella tonteille varaajat ja toteuttajat ja päättämään kilpailujen voittajien kanssa tehtävien esisopimusten tai tontinvarausten ehdoista, kun kauppahinta tai vuokran lisäosuus on enintään 10 milj. euroa, sekä myymään tontit, mikäli kauppahinta on enintään 10 milj. euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178
marja.hannikainen(a)hel.fi



26.03.2024

Asia/9

Liitteet

- 1 Varausaluekartta Nihti
- 2 Varausaluekartta Mellunkylä
- 3 Varausaluekartta Alppiharju
- 4 Sijaintikartat

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote **Otteen liitteet**
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit