10
Asuntotontin varaussopimuksen muuttaminen (Laajasalo, Borgströminmäki, tontti 49096/3)

HEL 2015-004240 T 10 01 01 02

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää muuttaa NCC Rakennus Oy:lle varatun Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49096 tontin 3 varaussopimusta hintapuitteen osalta seuraavasti:

1

Tontille (AK) 49096/3 rakennettavien asuntojen korkeimpana sallittuna keskimääräisenä velattomana enimmäismyyntihintana pidetään 3 530 euroa/asm².

Muuten noudatetaan entisiä ehtoja.

Tiivistelmä

NCC Rakennuttaja Oy:n 4.6.2010 allekirjoittaman tontin 49096/3 varaussopimuksen mukaan asuntotontin (AK) 49096/3 korkeimpana sallittuna keskimääräisenä velattomana enimmäismyyntihintana pidetään 2900 euroa/asm². Hintapuite sidotaan rakennuskustannusindeksin pistelukuun 4/2009 ja sitä tarkistetaan indeksin muutoksen mukaisesti. Rakennuttajalla on lisäksi oikeus lisätä hankinta-arvoon putkijätekeräysjärjestelmästä hankkeelle aiheutuvat todelliset kustannukset.

NCC Rakennus Oy esittää nyt, että kohteen lopullista hintapuitetta tulee korottaa muuttuneiden vaatimusten johdosta. Hintapuitetta tulisi korottaa siten, että kohteen lopullinen hintapuite olisi 3 530 euroa/asm².

Esittelijän perustelut

Varauspäätös ja tontin lyhytaikainen vuokraaminen

Kiinteistölautakunta päätti 23.3.2010 (218 §) varata 31.12.2011 saakka NCC Rakennus Oy:lle Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49045 tontin 3 (AK) (kilpailuehdotus ”Henriks Pipa”) ns. välimuodon asuntotuotantoon (Hitas, osaomistus tai asumisoikeus). (Tontti 49096/3 on entinen kaavaluonnoksen tontti 49045/3).

Kaupunginhallitus päätti 14.1.2013 (49 §) jatkaa Laajasalon Borgströminmäen alueen asuinkerrostalotonttien tonttivarauksia 31.12.2014 saakka entisin ehdoin.

Tontti 49096/3 toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin.

NCC Rakennuttaja Oy:n 4.6.2010 allekirjoittaman tontin 49096/3 varaussopimuksen (No ED 3598) mukaan AK-tontille 49096/3 rakennettavien asuntojen korkeimpana sallittuna keskimääräisenä velattomana enimmäismyyntihintana pidetään 2900 euroa/asm². Hintapuite sidotaan rakennuskustannusindeksin pistelukuun 4/2009 ja sitä tarkistetaan indeksin muutoksen mukaisesti. Asuntoneliöihin ei lasketa asemakaavan sallimia lisätiloja. Asuntoneliöitä ovat siten ainoastaan asuntojen huoneistoalaan luettavat tilat. Asuntoneliöihin ei myöskään esimerkiksi lasketa asemakaavan mahdollisesti edellyttämiä liike- ja/tai työtiloja eikä asukkaiden yhteistiloja.

Hintapuitteeseen sisältyvät kaikki po. asuntojen toteutuskustannukset, kuten rakennuttaja-, suunnittelu- ja tonttikustannukset, rakentamis- ja takuuvaiheen kustannukset sekä väestönsuojien, kunnallistekniikan ja autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset ja liittymismaksut. Lisäksi hintapuitteeseen sisältyvät esimerkiksi asukkaiden yhteistilojen ja muiden vastaavien kustannukset. Varauksensaajalla on oikeus kuitenkin lisätä edelle mainittuun hintapuitteeseen mahdollisesta putkijätekeräysjärjestelmästä aiheutuvat todelliset kustannukset.

Tontti 49096/3 on vuokrattu (AtPtk 20.4.2015, 100 §) Asunto Oy Helsingin Selmalle (Y-tunnus 258183-2) lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.4. - 30.9.2015 väliseksi ajaksi.

Hakemus hintapuitteen korottamiseksi

NCC Rakennus Oy on toimittanut kiinteistöviraston tonttiosastolle liitteenä nro 1 olevan hakemuksen (päivätty 6.5.2015) koskien tontin 49096/3 hintapuitteen tarkistamista. Hakemuksessa NCC Rakennus Oy esittää, että hintapuitetta tulisi korottaa siten, että kohteen lopullinen hintapuite olisi 3 530 euroa/asm². Alkuperäinen hintapuite 2 900 euroa/asm² korjattuna rakennuskustannusindeksillä (2/2015) on 3 116 euroa/asm² (alv. 22 %). Edelleen hintapuite nykyisellä arvonlisäverokannalla (alv. 24 %) on 3 218 euroa/asm². Näin ollen kohteen lopullista hintapuitetta tulisi korottaa yhteensä noin 312 euroa/asm² (sisältää jäteputkikeräysjärjestelmän kustannuksia noin 68 euroa/asm²).

Hintapuitteen korottamista NCC Rakennus Oy perustelee sillä, että hankkeen toteuttaminen on viivästynyt hankkeesta riippumattomista syistä. Alkuperäinen tavoite on ollut hankkeen käynnistäminen pikaisella aikataululla, mutta muun muassa asemakaavasta tehdyt valitukset ovat hidastaneet kohteen toteuttamista vuosilla. Kilpailuajankohdan jälkeen suunnitelmia on kehitetty yhteistyössä alueryhmän kanssa. Alueelle on myös tehty päätös putkijätekeräysjärjestelmän toteuttamisesta. Lisäksi kilpailuajankohdan jälkeen rakentamismääräyksiin ja työturvallisuussäännöksiin on tullut muutoksia.

Tontilla tehtyjen pohjatutkimusten ja viereisen tontin 49096/4 rakentamisen yhteydessä saatujen kokemusten perusteella tontti 49096/3 on osoittautunut perustettavuudeltaan vaativaksi.

Hintapuitteen korottaminen ja Hitas-työryhmän lausunto

Muuttuneiden lähtötietojen ja suunnitteluratkaisujen johdosta voidaan katsoa, että perusteet hintapuitteen korottamiselle ovat olemassa. Muutoksia on tapahtunut muun muassa toteutuneen kaavan, aluetyöryhmän vaatimusten sekä määräysten muutosten seurauksena. Kohteen hintapuitetta on perusteltua korottaa, koska näin mahdollistetaan hankkeen toteutuminen.

Hitas-työryhmä päätti 29.5.2015 lausuntonaan kiinteistövirastolle puoltaa tontilla 49096/3 sijaitsevan Asunto Oy Helsingin Selman hankinta-arvoksi 13 984 095 euroa (alv. 24 %) ja samalla puoltaa hankkeen lopulliseksi hintapuitteeksi 3 530 euroa/asm². Hitas-työryhmän lausunto on liitteenä nro 2.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

1	Hakemus
2	Hitas-työryhmän lausunto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet

Varauksensaaja	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Muut otteidensaajat	