

34 § Helsingin Lehtisaari, tontin 91-30-206-5 vuokraaminen

Päätösehdotus

Seurakuntayhtymän johtaja Juha Rintamäki

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää esittää yhteiselle kirkkovaltuustolle, että yhteinen kirkkovaltuusto päättää

a. vuokrata PH-Asunnot Oy:n ja Samla Rahastot Oy:n muodostaman projektiyhtiön perustamille kolmelle asunto-osakeyhtiölle Helsingin Lehtisaarella sijaitsevan tontin, kiinteistötunnus 91-30-206-5, 24.9.2018 päivätyn tarjouksen ja maanvuokrasopimusluonnoksen ehtojen mukaisesti 50 vuoden vuokra-ajaksi aloitusvuosivuokralla 110.000 €

b. valtuuttaa kiinteistöjohtaja Kai Heinosen viimeistelemään lopullisen maanvuokrasopimuksen ja allekirjoittamaan sen Helsingin seurakuntayhtymän puolesta

c. todeta, että PH-Asunnot Oy maksaa vuokraoikeusmaksuna seurakuntayhtymille yhteensä 1.820.000 €, josta Helsingin seurakuntayhtymän osuus on 285.922 €

d. että tontin vuokrasta saatava vuokraoikeusmaksu tuloutetaan tilinpäätöksessä, kun maksu on suoritettu.

e. todeta, että päätös edellyttää, että myös Vantaan seurakuntayhtymä tekee vastaavan päätöksen tonttien vuokraamisesta

f. alistaa vuokrauspäätöksen Helsingin hiippakunnan tuomiokapitulin vahvistettavaksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät omistavat Helsingin Lehtisaarella sijaitsevan tonttikokonaisuuden, joka käsittää tontit 91-30-206-3, 91-30-206-4 ja 91-30-206-5 ja jonka rakentamista on kehitetty yhtenä kokonaisuutena.

Näistä tontti no 91-30-206-5 on yhtymien puoliksi omistama (50%/50%) kun kaksi muuta tonttia ovat yksin Vantaan yhtymän omistuksessa.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tonteilla on kerrostalojen rakennusoikeutta (AK) yhteensä 7 000 k-m². Vantaan seurakuntayhtymän osuus kokonaisrakennusoikeudesta on 84,29% ja Helsingin seurakuntayhtymän osuus on 15,71%. Omistusosuus ja rakennusoikeus jakautuvat tonteittain seuraavasti:

kiint.tunnus	osoite	rak.oikeus	omistus
--------------	--------	------------	---------

91-30-206-3	Papinpöydänkuja 3	2400 kem2	VSRKY 100%
91-30-206-4	Papinpöydänkuja 5	2400 kem2	VSRKY 100%
91-30-206-5	Papinpöydänkuja 1	2200 kem2	HSRKY 50%/VSRKY 50%

Tonttien luovuttamisesta järjestettiin avoin tontin vuokrauskilpailu. Kilpailusta ilmoitettiin Helsingin Sanomissa, ja tarjouspyyntö lähetettiin seurakuntayhtymien kanssa yhteistyössä toimineille rakennusyrityksille sekä tahoille, jotka ovat olleet kiinnostuneita asuntorakentamisesta seurakuntien maa-alueille.

Yhteinen kirkkovaltuusto hyväksyi kokouksessaan 8.3.2018/19 § Lehtisaaren tonttien vuokrauseriaatteen ja vahvisti vuotuisesti lähtövuokratasoksi AK-tonteilla 50 €/k-m², joka noudattaa seurakuntayhtymien yleistä 5% tuottotavoitetta. Tontit vuokrataan yhdelle toteuttajalle 50 vuoden sopimuksella. Tonttien alkuvuosivuokrat ovat tonteittain seuraavat:

kiint.tunnus	osoite	rak.oikeus	alkuvuosivuokra
91-30-206-3	Papinpöydänkuja 3	2400 kem2 (AK)	120.000 €/a
91-30-206-4	Papinpöydänkuja 5	2400 kem2 (AK)	120.000 €/a
91-30-206-5	Papinpöydänkuja 1	2200 kem2 (AK)	110.000 €/a

Tarjouksen tonttien vuokraamisesta jätti määräaikaan 11.10.2018 mennessä kaksi yritystä, Peab Oy ja PH-Asunnot Oy. Tarjoukset ovat esityksen liitteenä.

Vuokraustarjoukset

Peab Oy:n tarjous sisälsi hallitusehdon, mutta muilta osin molemmat tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia eivätkä yritykset asettaneet erityisehtoja tonttien vuokratason tai vuokrausehtojen suhteen.

Seurakuntayhtymät ovat käyneet jatkoneuvottelut molempien tarjoajien kanssa. Tontteihin kohdistuvat asemakaavoituksen erityisvaatimukset on koettu haasteellisiksi, jonka vuoksi molemmat yritykset ovat käyneet neuvotteluja Helsingin kaupungin asemakaavoituksen kanssa kannattavan toteutusratkaisun löytämiseksi.

Peab Oy:n hallitus ei antanut hyväksyntää hankkeelle vuoden 2018 lopussa, minkä jälkeen seurakuntayhtymät ovat jatkaneet neuvotteluja PH-Asunnot Oy:n kanssa.

PH-Asunnot Oy on nyt toteuttanut luonnossuunnittelun, johon on saatu Helsingin asemakaavoitusyksikön vahvistus siten, että tonteille on haettavissa poikkeuslupa rakennusten toteuttamiseksi. Haettavat poikkeamat liittyvät tonttien rakennusalaan, huoneistojen keskipinta-alaan, lamellitalojen porrastukseen sekä tulvareitin sijaintiin. Poikkeuslupa on tarkoitus jättää kesäkuun 2020 aikana, mikäli yhteiset kirkkoneuvostot päättävät esittää yhteisille kirkkovaltuustoille tontin vuokraamista PH-Asunnot Oy:lle.

Hanke toteutetaan perustettavan projektityhtiön toimesta, jonka omistajat ovat kiinteistösijoitusyhtiö Samla Capital Oy osuudella 75% sekä

PH-Asunnot Oy osuudella 25%. Tonteille tullaan toteuttamaan laadukkaita perheasuntoja ja toteutus tehdään kahdessa vaiheessa siten, että rakentamisen on suunniteltu alkavan viimeistään kesällä 2020 ja kokonaisrakennusaika on noin 24 kk. Hankkeen kokonaiskustannus on noin 30 M€ ja päärahoittajana toimii kohteen pääomistaja Samla Capital Oy. Samla Capital Oy on vakavarainen kiinteistösijoitusyhtiö, joka hallinnoi tällä hetkellä kolmea tavoitekooltaan yhteensä 250 M€ suuruista kiinteistörahastoa, joista sijoitettuna on tällä hetkellä 82 M€.

Vuokraoikeusmaksun suuruus on 1.820.000 €, josta Helsingin seurakuntayhtymän osuus on 285.922 €. PH-Asunnot Oy:n ja Samla Rahastot Oy:n kanssa on laadittu tonttien varaussopimus siten, että yritys on suorittanut varausmaksuna 100.000 € vuokraoikeusmaksusta 15.11.2019 mennessä. Tästä Helsingin seurakuntayhtymän osuus oli 15.710 €. 700.000 € maksetaan, kun viimeistään 31.3.2020, ja loput vuokraoikeusmaksusta 1.020.000 € maksetaan viimeistään 1.8.2020, edellyttäen, että rakennuslupa on lainvoimainen.

Tonttien alueelta toteutetaan vesihuollon ja kaapeleiden johtosiirrot Helsingin kaupungin toimesta, siirrot käynnistyivät kesällä 2019 ja niiden odotetaan valmistuvan kesällä 2020. Tonttien vuokra-aika alkaa 1.6.2020, tai mikäli johtosiirtojen toteutus viivästyy suunnitellusta aikataulusta tai siinä vaiheessa, kun tontit ovat rakentamiskelpoisia. Jos vuokrasopimusta ei synny seurakuntayhtymien päätöksenteosta johtuvista syistä, tai mikäli hanke ei saa poikkeuslupaa tai rakennuslupaa, varausmaksu palautetaan.

Asia on käsitelty yhteisen kirkkoneuvoston kokouksessa 13.6.2019, mutta käsittelyn jälkeen Samla Rahasto Oy tuli mukaan projektin osamistajaksi, mikä parantaa projektin rahoituskelpoisuutta ja taloudellisia edellytyksiä. Koska omistussuhteet muuttuivat oleellisesti, niin asia tuodaan uudelleen päätettäväksi.

Omistussuhteiden muutoksen myötä päätettiin vetää asia yhteinen kirkkovaltuuston käsittelystä ja tuoda korjattuna sekä yhteisen kirkkoneuvoston että yhteisen kirkkovaltuuston käsittelyyn.

Kirkkolain 14:4 §:n mukaisesti pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on alistettava Helsingin hiippakunnan tuomiokapitulin vahvistettavaksi.

Liitteet

- 13 Liite_1_1_Lehtisaaren_tonttien_vuokratarkoukset
- 14 Liite_1_5_Helsingin_Lehtisaari,_tontin_91-30-206-5_vuokrasopimusluonnos

