



28.6.2011

368 §

14.6.2011 pöydälle pantu asia

ESITYS KAUPUNGINHALLITUKSELLE OSTO-OPTION SISÄLLYTTÄ-  
MISEKSI ASUNTOTONTIN (KERROSTALO) VUOKRASOPIMUKSEEN  
(TOUKOLA, ARABIANRANTA, TONTTI 23100/58)

Kv 2011-1293

Kiinteistökartta H4 R4, Lontoonkatu 9

Esityslistan asia To/1

- A Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan sisällyttämään 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin nro 23100 asuinkerrostalotontin (AK) nro 58 vuokrasopimukseen seuraava osto-optio ja muut ehdot:
- 1 Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.
- Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi.
- 2 Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951= 100” pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 46 euroa/k-m<sup>2</sup> vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.
- Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.
- Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 18,07 (4/2011, ind. 1807).
- Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, julkisten palveluja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.



28.6.2011

Asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (k-m<sup>2</sup>) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan muutokseen nro 11881 merkityn tontin yhteenlaskettujen kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän tai mainitun kaavamuuoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

- 3 Mikäli vuokralainen käyttää osto-oikeuttaan, mainitut asunnot on pidettävä joka tapauksessa vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Tontilla ei noudateta Hitas-sääntelyä.

- 4 Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Muilta osin tontin vuokrauksessa noudatetaan entisiä ehtoja, kaupunginvaltuuston vuokrauserusteita koskevan päätöksen mukaisia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

- B Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään tontista 23100/58 vuokralaiselle myönnettävään osto-oikeuteen perustuva lopullinen kiinteistökaupan kauppakirja sekä päättämään sen ehdot.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Sato-Rakennuttajat Oy toteuttaa vaarusehtojen edellyttämän syksyllä 2008 järjestetyn arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen "Lehtimaja" tontille (AK) 23100/58. Pääsuunnittelija on Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy/arkkitehti Kirsi Korhonen. Tontille toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) myöntämällä lyhytaikaisella 10 vuoden korkotukilainalla (vapaarahoitteisella) vuokra-asuntoja ilman hitas-sääntelyä 62 kappaletta (keskipinta-ala 49,4 as-m<sup>2</sup>) eli yhteensä 3 585 k-m<sup>2</sup>. Hanke on edennyt rakennusvaiheeseen.



28.6.2011

---

Hankkeen toteuttamiseksi Sato-Rakennuttajat Oy esittää, että vuokrasopimukseen sisällytettäisiin osto-optio kaupunginhallituksen 1.3.2010 (251 §) periaatepäätöksen mukaisesti. Lautakunnan esityksen mukaan osto-option mukainen kauppahinta olisi noin 830 euroa/k-m<sup>2</sup> vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta tämän päivän hintatasossa. Vuokra-asunnot tulisi säilyttää vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennusten käyttöönotosta. Kaupasta ja osto-optiosta päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivallan piiriin.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Lisätiedot:

Tallila Martti, johtava kiinteistölakimies, puhelin 310 36449

#### LIITTEET

- Liite 1 [Hakemus](#)  
Liite 2 [Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11881](#)  
Liite 3 [Muistio](#)