



17.10.2011

Kaj/1

§ 923

**Osto-option sisällyttäminen Toukolan, Arabianranta 23100/58
asuntotontin vuokrasopimuksen**

HEL 2011-001063 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan 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 otettavaksi.

2. Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951= 100” pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 46 euroa/k-m² 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 palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (k-m²) 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 kaavamuutoksen 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.

Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään tontista 23100/58 vuokralaiselle myönnettävään osto-oikeuteen perustuva lopullinen kiinteistökaupan kauppakirja sekä päättämään sen ehdot.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11881
- 2 Kiinteistölautakunnan muistio 28.6.2011



Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan 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 otettavaksi.

2. Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksiin "lokakuu 1951= 100" pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 46 euroa/k-m² vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksiin 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 palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (k-m²) 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 kaavamuutoksen 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 vuokrausperusteita koskevan päätöksen mukaisia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Samalla kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään tontista 23100/58 vuokralaiselle myönnettävään osto-oikeuteen perustuva lopullinen kiinteistökaupan kauppakirja sekä päättämään sen ehdot.

Esittelijä

Sato-Rakennuttajat Oy toteuttaa varausehtojen 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-m²) eli yhteensä 3 585 k-m². Hanke on edennyt rakennusvaiheeseen.

Hankkeen toteuttamiseksi Sato-Rakennuttajat Oy esittää, että vuokrasopimukseen sisällytettäisiin osto-optio kaupunginhallituksen 1.3.2010 (251 §) periaatepäätöksen mukaisesti. Kiinteistölautakunnan



esityksen mukaan osto-option mukainen kauppahinta olisi noin 830 euroa / k-m² 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.

Toukolan Arabianrannan asemakaavan muutos nro 11881 on tullut lainvoimaiseksi 9.10.2009.

Sato-Rakennuttajat Oy esittää, että tontin 23100/58 vuokrasopimukseen sisällytettäisiin vuokralaiselle osto-optio kaupunginhallituksen päätöksen 1.3.2010 (251 §) periaatteiden mukaisesti.

Esittelijä toteaa, että lyhytaikaisella 10 vuoden korkotukilainalla rahoitettua vuokra-asuntotuotantoa varten luovutettavan tontin 23100/58 vuokrasopimukseen sisällytetään osto-optio päätösehdotuksesta ilmenevin ehdoin.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 11.6.2007 (880 §) ja 16.2.2009 (235 §) varata tontin 23100/58 Sato-Rakennuttajat Oy:lle vapaarahoitteisten erityisen korkeatasoisten vuokra-asuntojen rakennuttamista varten ilman Hitas-ehtoja 31.12.2009 saakka sekä ehdolla, että kohteen suunnittelija valitaan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestettävällä arkkitehtuurikilpailulla.

Rahoitusmuoto

Hanke on tarkoitus rahoittaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) myöntämällä ns. ”välimallin” lyhytaikaisella 10 vuoden korkotukilainalla, mikä vastaa vapaarahoitteista lainoitusta. Hyväksymällä tontin pitkäaikaista vuokraamista koskevan esityksen kiinteistölaute-kunnan voidaan samalla joka tapauksessa katsoa hyväksyneen mainitun rahoitusmuodon käytön.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 26.8.2009 hyväksymän ja 9.10.2009 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 11881 mukaan tontti 23100/58 on enintään neljä-kahdeksankerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK IV-VIII). Tontin rakennusoikeudeksi on merkitty 3 550 k-m². Rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.



Tontin rakennusalueelle on merkitty alue, jolla ylimmässä kerroksessa asuntoon saa rakentaa asuin-, työ- ja parviloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asuinhuoneiston pohjapinta-alasta (par).

Autopaikkanormi on asuntojen osalta 1 ap/140 k-m². Autopaikat saa sijoittaa LPA-tontille enintään 250 metrin kävelymatkan päähän tontista.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11881 on esityslistan liitteenä 1.

Tonttitiedot

Tontti 23100/58 on merkitty 17.4.2008 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 946 m² ja osoite Lontoonkatu 9.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 27.2.2008 (64 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontin 23100/58 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2009 saakka päätöksestä ilmenevien rahoitus- ja hallintamuotojen mukaisten rakennusoikeuden yksikköhintojen mukaisesti.

Valtuuston päätöksessä ei käsitelty vuokralaisen osto-oikeutta tonttiin.

Kaupunginhallituksen päätös

Kaupunginhallitus päätti 1.3.2010 (251 §) vahvistaa periaatteet luovutettaessa tontteja vapaarahoitteiseen ja 10 vuoden korkotukilainalla rahoitettavaan vuokra-asuntotuotantoon. Päätöksen mukaan tontit luovutetaan vuokraamalla siten, että vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus. Maanvuokra määritetään pitäen perusteena kulloinkin kyseessä olevan alueen sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettavien tonttien hintatasoa ja noudattaen kaupungin tavanomaisia hinnoitteluperiaatteita.

Tontille rakennettavat asunnot on tontin vuokra-aikana pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä. Vuokralaisen maanvuokrasopimukseen perustuva osto-oikeus on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön. Tontti näin myytäessä on sopimusehdoin varmistettava, että sille rakennetut asunnot pidetään vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.



Päätöksen mukaan tontin kauppahinta määräytyy Toukolan Arabianrannan alueelta vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta käyttäen rakennusoikeuden yksikköhintaa laskettaessa kerrointa 1,2.

Tontinluovutuksessa ei noudateta Hitas-sääntelyä.

Esitettävä osto-optio

Sato-Rakennuttajat Oy esittää hakemuksessa, että tontin vuokrasopimukseen lisättäisiin osto-optio. Yhtiön tarkoitus on toteuttaa tontille Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) myöntämällä lyhyt-aikaisella kymmenen vuoden korkotuella lainoitettuja (vapaarahoitteisia) sääntelemättömiä vuokra-asuntoja.

Kaupunginhallituksen päätöksen 1.3.2010 (251 §) mukaan vuokralaisella on osto-oikeus tonttiin, kun kysymys on vapaarahoitteisista tai kymmenen vuoden korkotuella lainoitetuista (vapaarahoitteisista) sääntelemättömistä vuokra-asunnoista. Päätöstä ei ole sovellettu taannehtivasti niihin tontteihin, jotka ovat aikaisemmin varattu ja joille on vahvistettu vuokrausperusteet.

Asiassa esitetään kuitenkin tontin 23100/58 vuokrasopimukseen sisällytettäväksi osto-optiota edellä mainitun kaupunginhallituksen periaatepäätöksen perusteella mainittujen vuokra-asuntojen osalta.

Mainittujen vuokra-asuntojen osalta tontin kauppahinta esitetään määriteltäväksi mainitun kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti, jolloin elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaava rakennusoikeuden yksikköhinta on 46 euroa/k-m² (1,2 x 38 euroa/k-m²), joka vastaa nykyarvon (4/2011, ind. 1807) mukaista noin 830 euron/k-m²:n yksikköhintaa. Kauppahinta olisi tällä hetkellä noin 3 milj. euroa. Esitetyn kauppahinnan voidaan katsoa vastaavan Arabianrannan ja Kalasataman alueelta vapaarahoitteisia vuokra-asuntojen toteuttamista varten luovutettavien tonttien käypää kauppahintaa.

Kaupasta ja osto-optiosta päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivallan piiriin.

Esittelijä toteaa, että ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028



17.10.2011

Kaj/1

timo.harmala(a)hel.fi
Rämö Suvi, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kopia asemakaavan muutoksesta nro 11881
- 2 Kiinteistölautakunnan muistio 28.6.2011
- 3 Kiinteistölautakunnan esitys 28.6.2011

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta