



28.6.2011

1

ESITYS OSTO-OPTION SISÄLlyTTÄMISESTÄ ASUNTOTONTIN
(KERROSTALO) VUOKRASOPIMUKSEEN (TOUKOLA, ARABIANRAN-
TA, TONTTI 23100/58)

Kv 2011-1293

Kiinteistökartta H4 R4, Lontoonkatu 9

Asian tausta

Toukolan Arabianrannan asemakaavan muutos nro 11881 on tullut lainvoimaiseksi 9.10.2009. Sato-Rakennuttajat Oy toteuttaa varauseh-
tojen edellyttämän syksyllä 2008 järjestetyn arkkitehtuurikilpailun voit-
taneen ehdotuksen "Lehtimaja" tontille (AK) 23100/58. Pääsuunnittelija
on Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy/Kirsi Korhonen.

Tontille toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA)
myöntämällä lyhytaikaisella 10 vuoden korkotukilainalla (vapaarahoit-
teisella) vuokra-asuntoja ilman hitas-sääntelyä 62 kappaletta (keskipin-
ta-ala 49,4 as-m²). Tontille toteutetaan pääkäyttötarkoituksen mukaista
asuinkerrosalaa 3 585 k-m². Mainitun asuntotontin rakentaminen käyn-
nistyy kesäkuussa 2011.

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

Kiinteistölautakunta päättäne esittää kaupunginhallitukselle, että ly-
hytaikaisella 10 vuoden korkotukilainalla rahoitettua vuokra-asunto-
tuotantoa varten luovutettavan tontin 23100/58 vuokrasopimukseen
sisällytetään osto-optio päätösehdotuksesta ilmenevin ehdoin.

Hakemus on liitteenä 1.

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 vali-
taan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestettävällä arkkitehtuurikilpai-
lulla.

Rahoitusmuoto

Hanke on tarkoitus rahoittaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuk-
sen (ARA) myöntämällä ns. "välimallin" lyhytaikaisella 10 vuoden kor-
kotukilainalla, mikä vastaa vapaarahoitteista lainoitusta. Hyväksymällä
tontin pitkäaikaista vuokraamista koskevan esityksen kiinteistölauta-



28.6.2011

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 parvutiloja 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 liitteenä 2.

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

Kaupunginhallituksen 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-asutokäytössä. Vuokralaisen maanvuokra-



28.6.2011

sopimukseen 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 lyhytaikaisella 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 vuokrauserusteet.

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.



28.6.2011

Kaupasta ja osto-optiosta päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivallan piiriin.

Postiosoite

PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
real.estate@hel.fi

Käyntiosoite

Katariinankatu 1
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kv>

Puhelin

+358 9 310 1671

Faksi

+358 9 310 36512

Tilinro

800012-62637

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566