



19.03.2012

Kaj/2

§ 286

Osto-option sisällyttäminen vuokrasopimukseen (Toukola, Arabianranta, tontti 23100/47)

Pöydälle 19.03.2012

HEL 2012-000978 T 10 01 01 00

23. kaupunginosan (Toukola, Arabianranta) korttelin nro 23100 tontti nro 47; Kotisaarenkatu 10

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11492

Päätösehdotus

A

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan sisällyttämään 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin nro 23100 asuinkerrostalotontin (AK) nro 47 vuokrasopimukseen seuraavan osto-option ja muut ehdot:

1

Vuokra-alueelle on toteutettava vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja.

Tontille rakennettavista asunnoista on vuokra-aikana pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asutokäytössä vähintään 50 % tontin asuntokerrosalamäärästä (k-m²).

2

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi 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.

3

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 54,50 euroa/k-m² vapaarahoitteisten omistus- ja 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 18,29 (11/2011, ind. 1829).

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin vapaarahoitteisten omistus- ja 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 11492 merkityn tontin yhteenlaskettujen kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän tai mainitun kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

4

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

Tontilla ei noudateta Hitas- tai vastaavaa sääntelyä.

5

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.

B

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään tontista 23100/47 vuokralaiselle myönnettävään osto-oikeuteen perustuvan lopullisen kiinteistökaupan kauppakirjan sekä päättämään sen ehdot.

Esittelijä

Voimassa oleva tontinvaraus

Sato-Rakennuttajat Oy:lle on vuodesta 2008 ollut varattuna tontti 23100/47 (3 750 k-m²) vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamista varten ilman Hitas-ehtoja. Varausta on sittemmin jatkettu useaan otteeseen niin, että se nyt on voimassa kuluvan vuoden loppuun.

Hankkeessa tuli varauspäätöksen mukaan pyrkiä siihen, että tulevat asukkaat voivat vaikuttaa asuntonsa ratkaisuihin, hankkia asuntonsa varusteet ja rakentaa tai rakennuttaa asuntonsa valmiiksi. Asuntojen myyntihintojen tuli perustua kaupungin Hitas-toimikunnan hyväksymään rakennuttajapalkkioon ym. kuluihin sekä urakkakilpailuihin perustuviin rakennuskustannuksiin.

Hakemus varauspäätöksestä poikkeamiseksi

Sato-Rakennuttajat Oy pyytää nyt, että se saisi kaupunginhallituksen varauspäätöksestä poiketen rakentaa Toukolan Arabianrannan tontille (AK) 23100/47 noin 45 - 50 vapaarahoitteista omistus- ja vuokra-asuntoa. Samalla yhtiö pyytää, että tontti vapautettaisiin ensimmäisen myyntihinnan sääntelyä koskevasta ehdosta. Vähintään puolet tontin asuntokerrosalamäärästä on vuokra-aikana tarkoitus pitää vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä. Rakentaminen tontilla on tarkoitus aloittaa syksyllä 2012.

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

Kaupunginhallituksen päätös osto-oikeuden myöntämisestä vuokrasopimukseen

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan vuokralaiselle voidaan antaa osto-oikeus tonttiin, kun kysymys on vapaarahoitteisista tai kymmenen vuoden korkotuella lainoitetuista (vapaarahoitteisista) sääntelemättömistä vuokra-asunnoista. Päätöstä ei ole sovellettu



taannehtivasti tontteihin, jotka on varattu jo aikaisemmin ja joille on vahvistettu vuokrauserusteet, joten osto-oikeus ehdotetaan nyt erikseen lisättäväksi tontin 23100/47 vuokrasopimukseen.

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä

Tontin kauppahinta esitetään neuvottelujen perusteella määriteltäväksi tontille vahvistettujen vuokrauserusteiden perusteella. Niiden mukaan tontin kauppahinta määräytyy elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaava asuinrakennusoikeuden kerrosneliömetrihinnan 54,50 euroa mukaan. Hinta vastaa nykyarvoltaan noin 1 000 euroa. Kauppahinnan voidaan katsoa vastaavan Arabianrannan alueelta vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen toteuttamista varten luovutettavien tonttien kauppahintaa.

Osto-optiota käytettäessä vuokra-asunnot tulee säilyttää vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennusten käyttöönotosta.

Esittelijän kannanotto

Kaupasta ja osto-optiosta päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivallan piiriin, koska tontin kokonaiskauppahinta muodostuu sanotuin perustein noin 3,74 miljoonaksi euroksi.

Ensimmäisen luovutuksen hinnan sääntely ei ole tarkoituksenmukaista ottaen huomioon mm. sen, että puolet tontille rakennettavista asunnoista tehdään vuokra-asunnoiksi vähintään kymmeneksi vuodeksi.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11492

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



19.03.2012

Kaj/2

Kiinteistölautakunta 09.02.2012 § 71

HEL 2012-000978 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta H4 R4, Kotisaarenkatu 10

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan sisällyttämään 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin nro 23100 asuinkerrostalotontin (AK) nro 47 vuokrasopimukseen seuraava osto-optio ja muut ehdot:

1

Vuokra-alueelle on toteutettava vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja vapaarahoitteisten omistusasuntojen sijasta ilman ns. puolihitas-sääntelyä.

Tontille rakennettavista asunnoista on vuokra-aikana pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 50 % tontin asuntokerrosalamäärästä (k-m²).

2

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.

3

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 54,50 euroa/k-m² vapaarahoitteisten omistus- ja 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 18,29 (11/2011, ind. 1829).

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin vapaarahoitteisten omistus- ja 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 11492 merkityn tontin yhteenlaskettujen kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän tai mainitun kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

4

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

Tontilla ei noudateta Hitas- tai puolihitas-sääntelyä.

5

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.

B

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään tontista 23100/47 vuokralaiselle myönnettävään osto-oikeuteen perustuva lopullinen kiinteistökaupan kauppakirja sekä päättämään sen ehdot.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Sato-Rakennuttajat Oy:n tarkoitus on toteuttaa Toukolan Arabianrannan tontille (AK) 23100/47 vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja ilman puolihitas-sääntelyä yhteensä 45 - 50 kappaletta (keskipinta-ala 70 - 78 as-m²)



eli yhteensä 3 750 k-m². Tontille rakennettavista asunnoista on vuokra-aikana tarkoitus pitää vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 50 % tontin asuntokerrosalamäärästä (k-m²). Tontilla on tarkoitus aloittaa rakentaminen syksyllä 2012.

Hankkeen toteuttamiseksi Sato-Rakennuttajat Oy esittää, että vuokrasopimukseen sisällytettäisiin osto-optio kaupunginhallituksen 1.3.2010 (251 §) periaatepäätöksen periaatteiden mukaisesti. Esitys sisältää myös tontin varauspäätöksen tarkistamisen hallintamuodon ja puolihitas-sääntelystä luopumisen osalta. Lautakunnan esityksen mukaan osto-option mukainen neuvotteluun perustuva kauppahinta olisi noin 997 euroa/k-m² vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen osalta tämän päivän hintatasossa. Esitetyn kauppahinnan voidaan katsoa vastaavan Arabianrannan alueelta vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen toteuttamista varten luovutettavien tonttien kauppahintaa.

Osto-optiota käytettäessä vuokra-asunnot tulisi säilyttää vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennusten käyttöönotosta.

Kaupasta ja osto-optiosta päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivallan piiriin, koska edellä mainitulla tavalla määritelty kauppahinta on noin 3,74 milj. euroa.

26.01.2012 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi