



19.03.2012

Kaj/1

§ 285

Osto-oikeuden sisällyttäminen asuntotontin vuokrasopimukseen (Kalasatama, tontti 10585/16)

Pöydälle 19.03.2012

HEL 2012-000960 T 10 01 01 02

10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10585 tontti nro 16; Junonkatu 4

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 12005

Päätösehdotus

A

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan sisällyttämään 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10585 asuinkerrostalotontin (AK) nro 16 vuokrasopimukseen seuraavan osto-option ja muut ehdot:

1

Vuokra-alueelle on toteutettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja.

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 52 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 18,29 (11/2011, ind. 1829).

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 12005 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, mainitut asunnot on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

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 10585/16 vuokralaiselle myönnettävään osto-oikeuteen perustuva lopullinen kiinteistökaupan kauppakirja sekä päättämään sen ehdot.

Esittelijä

Vuokrauserusteet ilman osto-oikeutta

Kaupunginvaltuusto päätti 7.4.2010 (85 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan nykyisen tontin 10585/16 tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka päätöksestä ilmenevien rahoitus- ja hallintamuotojen mukaisten rakennusoikeuden yksikköhintojen ja vuokranalennusten mukaisesti.

Valtuuston päätöksessä ei käsitelty vuokralaisen osto-oikeutta tonttiin.

Nyt kysymyksessä oleva tontti oli varattu luovutettavaksi sääntelemätöntä omistus- ja vuokra-asuntotuotantoa varten.

Hakemus osto-oikeuden saamiseksi tonttiin

Sato-Rakennuttajat Oy esittää hakemuksessaan, että tontin vuokrasopimukseen lisättäisiin vuokralaiselle osto-oikeus tonttiin kaupunginhallituksen 1.3.2010 (251 §) tekemän periaatepäätöksen mukaisesti.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti 10585 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja sen rakennusoikeus on 4 500 k-m². Yhtiön tarkoituksena on toteuttaa tontille 77 kappaletta vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (keskipinta-ala 51,7 as-m²) ilman Hitas-sääntelyä. Rakentaminen on tarkoitus aloittaa maaliskuussa 2012.

Osto-oikeuden lisääminen vuokrasopimukseen ja tontin hinnoittelu

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.

Nyt ehdotetaan, että tontin 10585/16 vuokrasopimukseen sisällytettäisiin hakemuksen ja kaupunginhallituksen periaatepäätöksen mukaisesti vuokralaisen osto-oikeus.



Osto-oikeuden mukainen kauppahinta ehdotetaan määriteltäväksi siten, että elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaava asuinrakennusoikeuden yksikköhinta on 52 euroa/k-m². Tämä vastaa nykyarvoltaan (11/2011, ind. 1829) noin 950 euron/k-m²:n yksikköhintaa. Hinnoittelu vastaa Kalasataman alueelta vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toteuttamista varten luovutettavien asuntotonttien kauppahintaa ja johtaa noin 4, 275 miljoonan euron kauppahintaan.

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

Esittelijän kannanotto

Osto-oikeuden myöntäminen on tässä kaupunginhallituksen aiemman periaatepäätöksen mukaista ja kerryttää osaltaan kiinteistöjen myyntituloja. Hinnoittelu vastaa alueella sovellettua.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen ja tarkoituksenmukaisena pidettävä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12005

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 09.02.2012 § 72

HEL 2012-000960 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H4 S1, Junonkatu 4

Päätös

A



Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan sisällyttämään 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10585 asuinkeuhkotontin (AK) nro 16 vuokrasopimukseen seuraava osto-optio ja muut ehdot:

1

Vuokra-alueelle on toteutettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja.

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 52 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 18,29 (11/2011, ind. 1829).

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 12005 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, mainitut asunnot on pidettävä joka tapauksessa vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Tontilla ei noudateta Hitas-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 10585/16 vuokralaiselle myönnettävään osto-oikeuteen perustuva lopullinen kiinteistökaupan kauppakirja sekä päättämään sen ehdot.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Sato-Rakennuttajat Oy:n tarkoitus on toteuttaa Kalasataman Sörnäistenniemen tontille (AK) 10585/16 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-sääntelyä yhteensä 77 kappaletta (keskipinta-ala 51,7 as-m²) eli yhteensä 4 500 k-m². Pääsuunnittelija on ArkOpen Oy/Petri Viita. Rakennuslupa on myönnetty 22.11.2011. Tontilla on tarkoitus aloittaa rakentaminen maaliskuussa 2012.

Hankkeen toteuttamiseksi Sato-Rakennuttajat Oy esittää, että vuokrasopimukseen sisällytettäisiin osto-optio kaupunginhallituksen 1.3.2010 (251 §) periaatepäätöksen mukaisesti. Esitys sisältää myös tontin varauspäätöksen tarkistamisen hallintamuodon osalta. Lautakunnan esityksen mukaan osto-option mukainen neuvotteluun perustuva kauppahinta olisi noin 950 euroa/k-m² vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta tämän päivän hintatasossa (11/2011, ind. 1829). Esitetyn kauppahinnan voidaan katsoa vastaavan Kalasataman alueelta vapaarahoitteisia vuokra-asuntojen toteuttamista varten luovutettavien asuntotonttien kauppahintaa. Osto-optiota käytettäessä



19.03.2012

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

Kaupasta ja osto-optiosta päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivallan piiriin, koska edellä mainitun tavoin määritelty tontin kauppahinta on tällä hetkellä noin 4,275 milj. euroa.

26.01.2012 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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