



§ 335

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden ja osto-oikeuden vahvistamiseksi eräille tonteille (Toukola, Arabianranta, tontit 23126/11-13)

HEL 2019-006011 T 10 01 01 02

Hämeentie 153

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- kaupunki vahvistaa Helsingin Toukolan asemakaavan muutokseen nro 12303 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 23126/11-13 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet 31.12.2085 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein
- kaupunki vahvistaa asuinkerrostalotonttien (AK) 23126/11-13 tai niistä muodostettavien tonttien vuokralaisille osto-oikeuden tontteihin liitteen 2 mukaisin osto-oikeusperiaattein

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(a)hel.fi
Tiina Aitta, Kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Osto-oikeusperiaatteet
- 3 Asemakaavakartta nro 12303

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2



Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus on 16.11.2015 (§ 1108) varannut Arabian Yritystalo Holding Oy:lle tontit 23126/11-13 sääntelemättömien ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteuttedellytysten selvittämistä varten 31.12.2018 saakka siten, että mainituista tonteista vähintään yksi tulee toteuttaa vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Varausta on jatkettu tonttipäällikön 6.2.2019 (8 §) tekemällä päätöksellä 31.12.2020 saakka. Varauksensaaja Arabian Yritystalo Holding Oy on sulautunut Sivipre Oy:öön, jonka vuoksi tonttivaraus on siirretty Sivipre Oy:lle. Muutoin varausta on jatkettu entisin ehdoin.

Tonttien rakentaminen alkaa tämän hetken aikatauluarvion mukaan vuoden 2020 alussa. Kaupunginvaltuusto on 9.12.2015 (§ 340) vahvistanut tonteille 23126/11-13 vuokrauserusteet ja päättänyt osto-option sisällyttämisestä tonttien vuokrasopimukseen. Ajan kulumisen ja maan arvon kohoamisen vuoksi tonteille tulisi kuitenkin vahvistaa uudet vuokraus- ja osto-oikeuseriaatteet. Hankkeen eteneminen on viivästynyt asemakaavan muutoksesta tehdyn valituksen vuoksi. Asemakaavan muutos on saanut lainvoiman vasta 26.6.2018.

Vuokraus- ja osto-oikeuseriaatteiden määrittelyssä on huomioitu hintavyöhykemalli, tonttien 23126/11-13 arviokirjahinta, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet ja -periaatteet, tonttien sijainti ja alueen maanarvon kehittyminen. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrauseriaatteita määritettäessä huomioon.

Asuntotonteille (AK), jotka toteutetaan sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona esitettävät vuokrauseriaatteet vastaavat asuinrakennusoikeuden nykyarvoa (3/2019, ind. 1961) noin 902 euroa/k-m².

Asuntotonteille (AK) toteutettavien kahvila- ja ravintolatilojen sekä liike- ja julkisten palvelutilojen osalta esitettävät vuokrauseriaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (3/2019, ind. 1961) noin 412 euroa/k-m² ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta rakennusoikeuden nykyarvoa (3/2019, ind. 1961) noin 255 euroa/k-m².

Asuntotontit, jotka toteutetaan sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona, esitetään vuokrattavaksi osto-oikeudella. Osto-oikeuden vahvistamisesta päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen



toimivaltaan, koska tonttien, joiden maanvuokrasopimukseen osto-oikeus tultaisiin liittämään, arvioitu yhteenlaskettu myyntihinta olisi osto-oikeutta käytettäessä vähintään noin 8,73 milj. euroa.

Esitetty myyntihinta perustuu tontit-yksikön käytettävissä olevaan ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan arviolausuntoon ja on käypä.

Esittelijän perustelut

Asian tausta ja nykytilanne

Toukolan Arabianrannan TYK-tontin (ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tontti) 23126/5 asemakaavan muutos on käynnistetty tontin silloisen vuokralaisen, Arabian Yritystalo Holding Oy:n aloitteesta syyskuussa 2013. Tontin käyttötarkoituksen muutoksen perusteena on ollut sillä sijaitsevan toimitila-rakennuksen vajaakäyttö. Tontilla sijaitseva toimisto- ja teollisuuskäytössä ollut rakennus on perusteellisen saneerauksen tarpeessa ja sitä on suunniteltu purettavaksi asemakaavamuutoksen jälkeen. Tontin 23126/5 nykyinen maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2025 saakka.

Asemakaavan muutos nro 12303 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa maaliskuussa 2017, jonka jälkeen asemakaavan voimaantulo viivästyi valituksen johdosta. Valituksen käsittelyn jälkeen asemakaavan muutos tuli voimaan 26.6.2018. Kaavavalituksen vuoksi hanke ei ole edennyt aiemmin suunnitellussa aikataulussa. Asemakaavan muutoksen myötä TYK-tontin 23126/5 tilalle on kaavoitettu asuinkerrostalotontit (AK) 23126/11-13.

Asemakaavoituksen aikana kaupunginhallitus on 16.11.2015 (§ 1108) varannut Arabian Yritystalo Holding Oy:lle asemakaavan muutosehdotuksen mukaiset suunnitellut tontit 23126/11-13 sääntelemättömien ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2018 saakka siten, että mainituista tonteista vähintään yksi tulee toteuttaa vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Varausta on jatkettu tonttipäällikön 6.2.2019 (8§) tekemällä päätöksellä 31.12.2020 saakka. Varauksen-saaja Arabian Yritystalo Holding Oy on sulautunut Sivipre Oy:öön, jonka vuoksi tonttivaraus on siirretty Sivipre Oy:lle. Muutoin varausta on jatkettu entisiin ehdoin. Tontti 23126/5 (vastaa likimäärin asemakaavan muutoksen mukaisten tonttien 23126/11-13 aluetta) on tällä hetkellä vuokrattuna Sivipre Oy:lle teollisuustarkoituksiin tehdyllä maanvuokrasopimuksella, jonka vuokra-aika päättyy 31.12.2025. Vuokra-alueella sijaitsee tyhjillään oleva toimitilarakennus. Asuntorakentaminen edellyttää vanhan toimitilarakennuksen purkamista tontilta.



Tämän hetken aikatauluarvion mukaan tonttien rakentuminen käynnistyi, mahdollisesti vaiheittain, arviolta vuoden 2020 alussa. Kaupunginvaltuusto on 9.12.2015 (§ 340) vahvistanut tonteille 23126/11-13 vuokrausperusteet ja päättänyt osto-option sisällyttämisestä tonttien vuokrasopimukseen. Ajan kulumisen ja maan arvon kohoamisen vuoksi tonteille tulisi kuitenkin vahvistaa uudet vuokraus- ja osto-oikeusperiaatteet.

Kaupunki on hyväksynyt Sivipre Oy:n yhteistyökumppaniksi YIT Suomi Oy:n ja tonttien vuokralaisiksi tulevat YIT Suomi Oy:n perustamat asunto-osakeyhtiöt.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 16.11.2015 (§ 1108) varata Arabian Yritystalo Holding Oy:lle Helsingin kaupungin 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin nro 23126 asemakaavan muutoksen nro 12303 mukaiset suunnitellut asuinkerrostalotontit (AK) nro 11, 12 ja 13 tai niistä muodostettavat tontit sääntelemättömien ilman Hitas-ehtoja toteuttavien omistaja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2018 saakka.

Tonttipäällikkö päätti 6.2.2019 (8 §) jatkaa tonttien 23126/11-13 varausta 31.12.2020 saakka seuraavin tarkennuksin ja muutoksin:

- Arabia Yritystalo Holding Oy:n varaus siirretään Sivipre Oy:lle (2167204-1) syystä, että Arabian Yritystalo Holding Oy on sulautunut 30.6.2017 Sivipre Oy:n.

Vuokraus- ja osto-oikeusperiaatteita koskevan esityksen kohteena olevien tonttien yhteenlaskettu sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon tarkoitettu asuinrakennusoikeus on yhteensä 17 600 k-m² ja ulosvuokrattavaa liiketilaa on yhteensä 700 k-m².

Asemakaava

23. kaupunginosan Toukola (Arabianranta) korttelin 23124 tonttia 28 ja korttelin 23126 tonttia 5 koskeva asemakaavan muutos nro 12303 (Hämeentie 153) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.3.2017 ja tullut voimaan 26.6.2018.

Asemakaavan muutos mahdollistaa toimitilatontin muuttamisen asuinkäyttöön. Nykyinen toimitilarakennus puretaan ja tonteille rakennetaan uusia asuinkerrostaloja. Rakennusten pohjakerroksissa on ulosvuokrattavaa liiketilaa yhteensä 700 k-m². Pysäköinti järjestetään rakennusten sisäpihalle kannen alle.



Asemakaavakartta nro 12303 on liitteenä 3.

Tonttien tiedot

Asemakaavan muutoksen nro 12303 mukaisten asuinkerrostalotonttien (AK) 23126/11-13 asuinrakennusoikeus on yhteensä 17 600 k-m² ja lisäksi on 700 k-m² liiketilaa. Tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on noin 6 171 m² ja osoite on Hämeentie 153. Rakennusoikeudet jakautuvat tontteittain seuraavasti:

- tontti 23126/11: rakennusoikeus 5 300 k-m² + 150 k-m² liiketila + 150 k-m² kahvila/ravintola
- tontti 23126/12: rakennusoikeus 7 800 k-m² + 300 k-m² liiketila
- tontti 23126/13: rakennusoikeus 4 500 k-m² + 100 k-m² liiketila

Edellä mainittuja tontteja ei vielä ole lohkottu eikä rekisteröity kiinteistörekisteriin.

Varauksensaajalta saadun tiedon mukaan, edellä mainitut tontit on tarkoitus jakaa neljäksi asuinkerrostalotontiksi (AK), joiden rakennusoikeudet jakautuisivat seuraavasti:

- 5300 k-m² + 164 k-m² kahvila/ravintola + 133,5 k-m² liiketila
- 2800 k-m²
- 5000 k-m² + 291,5 k-m² liiketila
- 4500 k-m² + 105 k-m² liiketila

Tonttijako ei ole vielä vireillä.

Maaperä

Kaupunki ilmoittaa, että tontin 23126/5 maaperä on pilaantunut. Tutkimustulokset on esitetty raportissa Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Hämeentie 153, 9.6.2015, Vahanen Environmental Oy. Kaupunki korvaa ennen ensimmäisen maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 13594, 1.6.1986) alkua tapahtuneesta pilaantumisesta ja posliinitäytöstä aiheutuvat ylimääräiset kustannukset tavanomaisen maarakentamiseen nähden vain, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ja lisäksi kunnostuksen suunnittelu ja pima-ilmoitus on tehty yhteistyössä kaupungin kanssa. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta tai posliinin poistosta aiheutuvaa töiden hidastumista eikä alemman ohjearvon alittavien maiden poistamisesta aiheutuvia kustannuksia. Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita varauksen saajan hankkeelle tai kolmansille osapuolille saattaa aiheutua tontin maaperän puhdistamisesta tai posliinin poistosta.



Luovutustapa

Asuinkerrostalotontit 23126/11-13 tai niistä muodostettavat tontit luovutetaan vuokraamalla ne pitkäaikaisesti.

Lisäksi esitetään, että sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuinkerrostalotonttien (AK) 23126/11-13 tai niistä muodostettavien tonttien vuokralaisille vahvistettaisiin osto-oikeus tontteihin.

Hämeentie 153:n hanke on ollut vireillä jo syyskuusta 2013 lähtien, jolloin Toukolan Arabianrannan TYK-tontin (ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tontti) 23126/5 kaavamuutos käynnistyi tontin silloisen vuokralaisen (Arabian Yritystalo Holding Oy) aloitteesta. Asemakaavan muutoksesta tehdyn valituksen vuoksi kaavamuutos on saanut lainvoiman vasta kesäkuussa 2018. Varauksensaajasta johtumattomista syistä hanke ei ole edennyt.

Asemakaavan muutoksen nro 12303 mukaisille tonteille 23126/11-13 on joulukuussa 2015 vahvistettu vuokrausperusteet ja samassa yhteydessä kaupunginvaltuusto on oikeuttanut silloisen kiinteistölautakunnan sisällyttämään vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien vuokrasopimuksiin osto-optiot. Ajan kulumisen ja maanarvon kohoamisen vuoksi tonteille tulisi kuitenkin vahvistaa uudet vuokrausperiaatteet. Lisäksi sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuinkerrostalotonttien (AK) 23126/11-13 tai niistä muodostettavien tonttien vuokralaisille tulisi vahvistaa osto-oikeus tontteihin liitteessä 2 esitettyjen osto-oikeusperiaatteiden mukaisesti.

Tonttien varauspäätös on tehty marraskuussa 2015 ja varausta on jatkettu helmikuussa 2019, eli ennen Helsingin kaupungin uusien tontinluovutuslinjausten vahvistamista. Kaupungin tontinluovutustoiminnan ennustettavuuden vuoksi on erityisen tärkeää pitää kiinni päätetyistä linjauksista. Linjaukset ja tätä kautta tontinluovutuskäytännöt eivät lähikohtaisesti saa muuttua vireillä olevien hankkeiden suunnittelun aikana. Tämän vuoksi ja hankkeen toteuttamisen edistämiseksi esitetään, että sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettava tontti /toteutettavat tontit vuokrattaisiin osto-oikeudella.

Selvyyden vuoksi todetaan, että varauspäätöksen mukaan vähintään yksi tontti tulee toteuttaa sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Hanke on ilmoittanut, että AK-tontit 23126/11-13 on tarkoitus jakaa neljäksi tontiksi ja että arviolta yhdelle tai kahdelle tontille toteutettaisiin sääntelemättömänä vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Tonttien 23126/11-13 asuinrakennusoikeuden määrä on



kaikkiaan yhteensä noin 17 600 k-m² ja liiketilan noin 700 k-m². Tästä vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina toteutettaisiin enintään arviolta noin 9 500 k-m² ja liiketilaa näille tonteille sijoittuisi arviolta noin 400 k-m². Osto-oikeutta käytettäessä yhteenlaskettu myyntihinta olisi näiden sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta arviolta vähintään noin 8,73 miljoonaa euroa, joten asiasta päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen päätösvaltaan.

Ehdotetut vuokraus- ja osto-oikeusperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu tontin arviokirjahinta, hintavyöhykekartta, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet ja -periaatteet, tonttien sijainti ja alueen maanarvon kehittyminen pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määritettäessä huomioon.

Vertailutiedot:

Kvsto päätti 9.12.2015 (340 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 23. kaupunginosan (Toukola) asuinkerrostalotontit (AK) 23126/11-13 tai niistä muodostettavat tontit pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömien omistusasuntojen osalta 40 euroa ja sääntelemättömien vuokra-asuntojen osalta 38 euroa.

Kaupunginvaltuusto on 15.6.2016 § 181 päättänyt oikeuttaa aiemman kiinteistölautakunnan vuokraamaan 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asuinkerrostalotontit (AK) 10630/1 ja 3, 10632/1 ja 3, 10634/1 ja 4, 10636/3 ja 6 sekä 10637/1 ja 3 tai niistä muodostettavat tontit pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tukemien asuntojen osalta 42 euroa.

Asuntotonttien vuokra:

Asuinkerrostalotonttien (AK) 23126/11-13 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 46 euroa (nykyarvo 3/2019, ind.1961 on noin 902 euroa), kahvila-, ravintola, liike- ja julkisten palvelutilojen rakennusoikeuden osalta vähintään 21 euroa (nykyarvo 3/2019, ind.1961 on noin 412 euroa) ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta vähintään 13 euroa (nyky-



arvo 3/2019, ind.1961 on noin 255 euroa). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin mainitussa hintatasossa arviolta noin 3,61 euroa/as-m²/kk.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Mikäli asemakaavassa tonteille osoitettua rakennusoikeuden määrää ei vuokralaisesta riippumattomista syistä voida kokonaan toteuttaa, vuokraa ei siltä osin peritä, mikäli vuokralainen toimittaa asiassa rakennusvalvonnan vahvistaman selvityksen.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan purkutytöt mahdollisimman nopeasti ja ilmoittamaan niiden päättymisestä välittömästi vuokranantajalle. Vuokraa ei peritä rakennusten purkutöiden ajalta, kuitenkin enintään kolmelta kuukaudelta.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Vuokra-ajaksi esitetään noin 70 vuotta eli 31.12.2085 päättyvää vuokarakautta.

Osto-oikeus:

Lisäksi esitetään, että kaupunki vahvistaa sääntelemättömänä, vapaa-rahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuinkerrostalontonttien (AK) 23126/11-13 tai niistä muodostettavien tonttien vuokralaisille osto-oikeuden tontteihin siten, että tontille toteutettavan asuinrakennusoikeuden kauppahinta määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 46 euroa. Laskennallinen k-m² -hintaa (3/2019, ind. 19,61) olisi tällöin vähintään noin 902 euroa.

Tontille toteutettavien kahvila-, ravintola- ja liike- ja julkisten palvelutilojen osalta kauppahinta määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 21 euroa. Laskennallinen k-m² -hintaa (3/2019, ind. 1961) olisi tällöin vähintään noin 412 euroa/k-m².

Tontille toteutettavien kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta kauppahinta määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään noin 13 euroa, jolloin laskennallinen k-m² -hintaa (3/2019, ind. 1961) olisi vähintään noin 255 euroa.



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 19,61 (3/2019, ind. 1961).

Lisäksi, mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää tontin asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden määrän tai asemakaavan mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Erikseen todetaan, että mikäli kaikkea tonteille osoitettua rakennusoikeuden määrää ei vuokralaisesta riippumattomista syistä voida kokonaan toteuttaa, tämän osalta ei peritä kauppahintaa, mikäli vuokralainen toimittaa asiassa rakennusvalvonnan vahvistaman selvityksen.

Kauppahintaa ei peritä siltä osin, kun asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien rakennuksen pääkäyttötarkoituksen ulkopuolisten tilojen rakentamisen.

Vuokralaisen osto-oikeus on voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan sen jälkeen, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Edelleen osto-oikeuden käyttämisen edellytyksenä on, että vuokralainen on noudattanut tontin maanvuokrasopimuksen mukaisia ehtoja.

Tonttia myytäessä on sopimusehdoin varmistettava, että sille rakennettut asunnot pidetään vuokra-asutokäytössä vähintään kymmenen (10) vuotta rakennuksen käyttöönotosta lukien.

Muilta osin tontin tai siitä muodostettavan tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Esitetty myyntihinta perustuu tontit-yksikön käytettävissä olevaan ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan arviolausuntoon ja on käypä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013



11.06.2019

Asia/22

anu.kumara(a)hel.fi
Tiina Aitta, Kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Osto-oikeusperiaatteet
- 3 Asemakaavakartta nro 12303

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 17 k.)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kanslia/Linden/Nelskylä/Villeneuve
Kaupunki/Maka/Make/Aitta, Kumara