



1

Asuntotontin (kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Capellan puistotie 4:lle sekä esitys kaupunginhallitukselle osto-option sisällyttämiseksi vuokrasopimukseen (Sörnäinen, Kalasatama, tontti 10587/3)

HEL 2013-010842 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 75/674 499, Capellan puistotie 4

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen vuokrata Asunto Oy Helsingin Capellan puistotie 4:lle (Y-tunnus 2071898-4) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10587 tontin 3 (kiinteistötunnus 91-10-587-3, pinta-ala 800 m², os. Capellan puistotie 4) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.4.2014 - 31.12.2075 seuraavin ja liitteestä nro 1 ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 5 008 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 15.3. ja 30.9.

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteiselta kohteelta 80 % 31.12.2017 saakka.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä edellä mainitun mukaisesti alennettu vuokra on 31.12.2014 saakka 76 162 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.4. - 31.12.2014 perittävä vuokra on 57 121 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa tontin maanvuokraa, mikäli tontille toteutetaan asuin-, liike- tai niihin verrattavaa tilaa yhteensä enemmän kuin 3 130 k-m². Lisäksi vuokranantajalla on oikeus tarkistaa tontin vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.



(A1110-126)

B

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan sisällyttämään 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10587 asuinkerrostalotontin (AK) 3 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/ovat kokonaisuudessaan valmistunut/valmistuneet ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi.

2

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951= 100” pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 53 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 19,01 (12/2013, ind. 1901).

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 12189 merkityn tontin yhteenlaskettujen kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän tai mainitun kaavamuutoksen mukainen



rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosalaneliömetriltä 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 sekä 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 lautakunta päättäne esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään tontista 10587/3 vuokralaiselle myönnettävään osto-oikeuteen perustuva lopullinen kiinteistökaupan kauppakirja sekä päättämään sen ehdot.

Lopuksi lautakunta toteaa, että VVO Kodit Oy toteuttaa varausehtojen edellyttämän 7.5.2012 - 31.8.2012 järjestetyn arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen ehdotuksen ”Honey” tontille 10587/3. Pääsuunnittelija on Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy/arkkitehti SAFA Vesa Oiva. Tontille toteutetaan 44 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa (keskipinta-ala on 57,2 as-m²) eli asuinrakennusoikeutta yhteensä 3 130 k-m².

Hankkeen toteuttamiseksi VVO Kodit Oy esittää, että vuokrasopimukseen sisällytettäisiin osto-optio kaupunginhallituksen 1.3.2010 (251 §) periaatepäätöksen mukaisesti. Lautakunnan esityksen mukaan osto-option mukainen kauppahinta olisi noin 1 007 euroa/k-m² vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta tämän päivän hintatasossa (12/2013, ind. 1901) ottaen huomioon tontin erityisen hyvä sijainti meren rannalla. Vuokra-asunnot tulisi säilyttää vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennusten käyttöönotosta.

Tiivistelmä



Kalasadaman Sörnäistenniemen asemakaavan muutos nro 12189 on tullut lainvoimaiseksi 22.11.2013. VVO Kodit Oy toteuttaa vuokrattavaksi esitettävälle tontille 10587/3 yhteensä 44 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa (keskipinta-ala on 57,2 as-m²).

VVO Kodit Oy järjesti 7.5.2012 - 31.8.2012 tontin 10587/3 varausehtojen edellyttämällä tavalla yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailun tontin suunnittelemiseksi ja arkkitehtisuunnittelijan valitsemiseksi. Kilpailun voitti ehdotus ”Honey”, jonka oli suunnitellut Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy. Kohteen pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Vesa Oiva. Rakennusluvan mukaan tontin toteutettava asuinrakennusoikeus on 3 130 k-m².

Lautakunta päättäneen vuokrata tontin (AK) 10587/3 pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Asunto Oy Helsingin Capellan puistotie 4:lle asuntotarkoituksiin ajaksi 1.4.2014 - 31.12.2075.

Samalla lautakunta päättäneen VVO Kodit Oy:n pyynnöstä esittää kaupunginhallitukselle, että tontin 10587/3 vuokrasopimukseen sisällytettäisiin vuokralaiselle osto-optio kaupunginhallituksen päätöksen 1.3.2010 (251 §) periaatteiden mukaisesti.

Esittelijä

Hakemus

Hakemus on liitteenä nro 2.

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata VVO Rakennuttaja Oy:lle tontin 10587/3 seuraavin ehdoin 31.12.2011 saakka:

Kortteli/tontti	asuntokerrosala	asuntoja
10587/3	2 900	31

vapaarahoitteisten omistus- tai vuokra-asuntojen rakennuttamista varten ilman Hitas-ehtoja ja lisäksi ehdolla, että tontilla järjestetään yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu. Varauksensaajan tulee rakennuttaa korttelin AH-tontti 10587/10 sekä sille tulevat autopaikat sekä ainakin tonttien 10587/4-9 pohjakerros.

Varauspäättöksen muutos

Kiinteistölautakunta päätti 22.3.2012 (185 §) tontin 10587/3 varausajan jatkamisesta entisin sekä päätöksessä todetuin ehdoin 31.12.2012 saakka.



Kiinteistölautakunta päätti 2.5.2013 (219 §) jatkaa tontin 10587/3 varausta 31.12.2013 saakka entisin ehdoin sekä päätöksessä todetuin tarkennuksin ja muutoksin.

Asemakaavan muutos nro 12189

Kaupunginvaltuuston 9.10.2013 hyväksymän ja 22.11.2013 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12189 mukaan tontti 10587/3 on enintään viisi-kuusikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, V-VI). Tontin rakennusoikeus on 3 130 k-m².

Asuinkerrostalojen korttelialueella tontille saa sijoittaa liiketiloja, julkisia palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja rakennuksen kahteen alimpaan kerrokseen.

Pysäköintipaikat tulee rakentaa AH- tai AK-korttelialueelle. AH-korttelialueella pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja. Autopaikkojen määrä on asuinkerrostalojen korttelialueella vähintään suurempi luvuista 1 ap/130 k-m² ja 0,5 ap/asunto.

Tonttiedot

Tontti 10587/3 on merkitty kiinteistörekisteriin 7.9.2012. Tontin pinta-ala on 800 m² ja osoite Capellan puistotie 4.

Maaperä

Vuokra-alueen maaperä saattaa olla sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut.

Lyhytaikainen vuokrasopimus

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 28.8.2013 (207 §) vuokrata Asunto Oy Helsingin Capellan puistotie 4:lle (Y-tunnus 2071898-4) tontin 10587/3 (kiinteistötunnus 91-10-587-3, pinta-ala 800 m², os. Capellan puistotie 4) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.9.2013 - 28.2.2014.

Arkkitehtuurikutsukilpailu ja suunnitelmat

VVO Kodit Oy järjesti 7.5.2012 - 31.8.2012 tontin 10587/3 varausehtojen edellyttämällä tavalla yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailun tontin suunnittelemiseksi ja arkkitehtisuunnittelijan valitsemiseksi. Kilpailun voitti ehdotus ”Honey”, jonka oli suunnitellut Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy.

Rakennusluvan 17.12.2013 (403 §) mukaan tontille 10587/3 toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja yhteensä 44 kappaletta (keskipinta-ala 57,2 as-m²). Tontin toteutettava pääkäyttötarkoituksen



mukainen kerrosalamäärä on 3 130 k-m². Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Vesa Oiva Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:stä.

Tontin 10587/3 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät 24 autopaikkaa sijoitetaan yhteispihatontin 10587/13 ja tontin 3 alapuolelle toteutettavaan yksityiseen kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen.

Kalasataman Palvelu Oy toteuttaa alueen maantasoiset autopaikkatontit (LPA), muttei yhteispihatonttien (AH) tai yhteispihojen alapuolisia pysäköintilaitoksia. Kunkin korttelin asuntotonttien vuokralaiset tai omistajat toteuttavat mainitut laitokset asuintalojen rakentamisen yhteydessä sekä omistavat ja ylläpitävät ne.

Keskipinta-alavaatimus

Keskipinta-alavaatimus ei koske vuokra-asuntoja.

Tilapäiset vuokraukset

Tontilta 10587/3 on vuokrattu SRV Rakennus Oy:lle toistaiseksi kahden viikon irtisanomisajalla noin 1 120 m²:n suuruinen alue työmaatukikohtaa sekä kontti- ja elementtivarastoja varten ajalle 1.4.2012 - 31.12.2013.

Tontilta 10587/3 on vuokrattu YIT Kiinteistötekniikka Oy:lle toistaiseksi kahden viikon irtisanomisajalla noin 30 m²:n suuruinen alue työmaakonttia varten 16.12.2012 alkaen.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 19.6.2013 (249 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontin (AK) 10587/3 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2015 saakka päätöksestä ilmenevien rahoitus- ja hallintamuotojen mukaisten rakennusoikeuden yksikköhintojen ja vuokranalennusten mukaisesti.

Vuokranalennukset

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteiselta kohteelta 80 % 31.12.2017 saakka.

Tontin maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavasti, kun asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei vuokraa peritä:



K-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1901)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 1901)	80 % e
3 130	40	760	5 008	95 202	76 162

$(3\ 130 \times 40 \times 4\ %) \times 19,01 - 20\ %$

Kohde toteutetaan vapaarahoitteisena.

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-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 Kalasataman alueelta vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta käyttäen rakennusoikeuden yksikköhintaa laskettaessa kerrointa 1,2.

Tontinluovutuksessa ei noudateta Hitas-sääntelyä.

Esitettävä osto-optio

VVO Kodit Oy esittää, että tontin vuokrasopimukseen lisättäisiin osto-optio. Yhtiön tarkoitus on toteuttaa tontille sääntelemättömiä vapaarahoitteisia 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 10587/3 vuokrasopimukseen sisällytettäväksi osto-optio edellä mainitun kaupunginhallituksen periaatepäätöksen perusteella.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta tontin kauppahinta esitetään määriteltäväksi siten, että elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaava asuinrakennusoikeuden yksikköhinta on 53 euroa/k-m², joka vastaa nykyarvon (12/2013, ind. 1901) mukaista noin 1 008 euron/k-m² yksikköhintaa. Ottaen huomioon tontin erityisen hyvä sijainti meren rannalla on perusteltua määrittää hieman korkeampi hinta kuin, mihin edellä mainitun periaatepäätöksen mukainen laskentatapa johtaisi (1,2 x 40 = 48 euroa/k-m², mikä vastaa nykyarvon mukaista noin 912 euron/k-m²:n kauppahintaa). Esitetyn kauppahinnan voidaan katsoa vastaavan myös Kalasataman alueelta vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toteuttamista varten luovutettavien tonttien kauppahintaa.

Kaupasta ja osto-optiosta päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivallan piiriin.

Muut ehdot

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen mukaisesti muun muassa Kalasataman Sörnäistenniemen alueella noudatettavia lisäehtoja, joiden mukaan vuokralainen on velvollinen ryhtymään osakkaaksi Kalasataman Palvelu Oy:hyn ja tekemään asiaa koskevat tarvittavat sopimukset kaupungin määräämin ehdoin sekä järjestämään tontille rakennettavien rakennusten jätehuollon alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä ja tekemään Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n kanssa asiaa koskevat tarvittavat sopimukset, kuten suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset tarvittavat sopimukset kaupungin määräämin ehdoin.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Postiosoite
PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
tontti@hel.fi

Käyntiosoite
Fabianinkatu 31 D
Helsinki 10
<http://www.hel.fi/kv/tontti>

Puhelin
+358 9 310 1671
Faksi
+358 9 310 36380

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI4780001370069628
Alv.nro
FI02012566



6.3.2014

To/1

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

Liitteet

- 1 Kauppakirjan ehdot 2 - 23
- 2 Hakemus

Otteet

Ote

Vuokralainen ehdotuksesta A

VVO Kodit Oy ehdotuksesta B

Kaupunginhallitus

Kalasadaman Palvelu Oy

Kalasadaman jätteen putkikeräys

Oy

Ahma Insinöörit Oy

Kaupunginkanslia/taso

HKR/kao

Kv/kmo

Kv/ha

Vuokralainen ehdotuksesta B

VVO Kodit Oy ehdotuksesta A

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 1

Liite 1

Liite 1

Liite 1

Liite 1

Liite 1

Liite 1

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1