



§ 22

Tontin 28324/2 myyminen Asunto Oy Helsingin Kuusihoville sekä vuokraus- ja osto-optiopäätöksen muuttaminen

HEL 2011-003619 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti, 15.6.2011 (asia nro 10) tekemäänsä päätöstä tältä osin muuttaen, oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään Asunto Oy Helsingin Kuusihoville 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28324 tontin nro 2 seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 34 euroa/
kerrosneliömetri ja kaupantekohetkellä voimassa olevan lainvoimaisen rakennusluvan mukaiseen käytettyyn kerrosalaan. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien, asemakaavamääräysten mukaan sallittujen asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

2. Tontille rakennettavien rakennusten on valmistuttava kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.
3. Yksi kolmasosa (1/3) tontille rakennettavista asunnoista on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennusten käyttöönotosta.
4. Kauppakirja on allekirjoitettava 29.2.2012 mennessä, ellei määräaikaan myönnetä lisää aikaa.
5. Jos ostaja ei noudata kauppakirjan ehtoja, ostaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa.



6. Lautakunta oikeutetaan tekemään kiinteistökauppa sekä päättämään kauppakirjan ehdot.
7. Muuten noudatetaan kaupungin kiinteistökaupoissa yleisesti noudatettavia ehtoja.

Käsittely

Kun asiassa oli käyty keskustelua, puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa oli tehty kannatettu ehdotus, jonka hyväksyminen olisi merkinnyt asian käsittelyn keskeyttämistä, minkä vuoksi puheenjohtaja kehotti seuraavia puhujia rajoittamaan puheenvuoronsa kysymykseen asian palauttamisesta kaupunginhallitukselle. Samalla oli tehtävä mahdolliset muut palautusehdotukset tämän keskustelun aikana.

Julistettuaan keskustelun asian palauttamisesta päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Tea Vikstedt valtuutettu Yrjö Hakasen kannattamana ehdottanut, että päätösesitys palautetaan uudelleen valmisteluun siten, että tontille rakennetaan vuokra-asuntoja.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken haluaa jatkaa asian käsittelyä, äänestää jaa; jos ei voittaa, on valtuutettu Tea Vikstedtin palautusehdotus hyväksytty.

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Jatko

EI-ehdotus: Päätösesitys palautetaan uudelleen valmisteluun siten, että tontille rakennetaan vuokra-asuntoja.

Jaa-äännet: 73

Annika Andersson, Maija Anttila, Sirpa Asko-Seljavaara, Jorma Bergholm, Tuija Brax, Arto Bryggare, Mika Ebeling, Matti Enroth, Sture Gadd, Piia Häkkinen, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Eero Heinäluoma, Kimmo Helistö, Sanna Hellström, Mari Holopainen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Seppo Kanerva, Tarja Kantola, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Essi Kuikka, Jere Lahti, Otto Lehtipuu, Pauli Leppä-aho, Päivi Lipponen, Jyrki Lohi, Hannele Luukkainen, Terhi Mäki, Lasse Männistö, Sole Molander, Seija Muurinen, Sari Näre, Jarmo Nieminen, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Sanna Perkiö, Mari Puoskari, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura



Rissanen, Juho Romakkaniemi, Sari Sarkomaa, Lea Saukkonen, Anni Sinnemäki, Johanna Sumuvuori, Nina Suomalainen, Johanna Sydänmaa, Tarja Tenkula, Astrid Thors, Nils Torvalds, Ulla-Marja Urho, Mirka Vainikka, Tuomo Valokainen, Antti Valpas, Olli Valtonen, Julia Virkkunen, Antti Vuorela, Markku Vuorinen, Thomas Wallgren, Ville Ylikahri, Henrika Zilliacus-Tikkanen

Ei-äännet: 9

Paavo Arhinmäki, Lilli Autti, Yrjö Hakanen, Nina Huru, Eija Loukoila, Outi Ojala, Kati Peltola, Pekka Saarnio, Tea Vikstedt

Poissa: 3

Harry Bogomoloff, Rakel Hiltunen, Silvia Modig

Kaupunginvaltuusto oli päättänyt jatkaa asian käsittelyä.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Äänestyslista

Otteet

Ote

Sato-Rakennuttajat Oy

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäneen, 15.6.2011 (asia nro 10) tekemäänsä päätöstä tältä osin muuttaen, oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään Asunto Oy Helsingin Kuusihoville 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28324 tontin nro 2 seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 34 euroa/
kerrosneliömetri ja kaupantekohetkellä voimassa olevan lainvoimaisen rakennusluvan mukaiseen käytettyyn kerrosalaan. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien,

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



asemakaavamääräysten mukaan sallittujen asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

2. Tontille rakennettavien rakennusten on valmistuttava kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.
3. Yksi kolmasosa (1/3) tontille rakennettavista asunnoista on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennusten käyttöönotosta.
4. Kauppakirja on allekirjoitettava 29.2.2012 mennessä, ellei määräaikaan myönnetä lisää aikaa.
5. Jos ostaja ei noudata kauppakirjan ehtoja, ostaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa.
6. Lautakunta oikeutetaan tekemään kiinteistökauppa sekä päättämään kauppakirjan ehdot.
7. Muuten noudatetaan kaupungin kiinteistökaupoissa yleisesti noudatettavia ehtoja.

Esittelijä

Hakemus

Maunulan asuinkerrostalotontti 28324/2 on ollut varattuna vuoden 2011 loppuun Sato-Rakennuttajat Oy:lle ikääntyneille tarkoitettujen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakennuttamista varten. Yhtiö pyytää, että tontti myytäisiin kaupunginvaltuuston aiemmasta vuokraus- ja myyntipäätöksestä poiketen jo tässä vaiheessa, ennen rakennuksen valmistumista, yhtiön perustamalle Asunto Oy Helsingin Kuusihoville. Samoin yhtiö pyytää, että 27 tontille rakennettavista 37 asunnosta saataisiin varauspäätöksestä poiketen myydä omistusasunnoiksi.

Kaupunginvaltuuston aiempi päätös

Kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2011 (asia nro 10, 130 §) vahvistaessaan tontin vuokrauserusteet, että vuokrasopimukseen sisällytetään osto-optio, jonka mukaan vuokralaisella on oikeus ostaa tontti kun se on rakennettu.



Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä tuli perustaa yksikköhintaan 34 euroa (ind.100) / kerrosneliometri ja kaupantekohetkellä voimassa olevan lainvoimaisen rakennusluvan mukaiseen käytettyyn kerrosalaan. Hinta olisi tällä hetkellä 617 euroa / k-m².

Lisäksi tontille rakennettavat asunnot tuli pitää vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennusten käyttöönotosta.

Tontin käyttötarkoitus ja myynti

Kaupunginhallitus toteaa, että hallintamuodon osittaista muutosta voidaan pitää hyväksyttävänä ottaen huomioon vuokra-asuntojen määrä Maunulan asuntokannasta. Yhtiön kanssa käydyn neuvottelun tuloksena ehdotetaan, että vähintään yksi kolmasosa tontille rakennettavista asunnoista tulee kuitenkin pitää vuokratyössä vähintään kymmenen vuotta.

Valtuuston aiemman päätöksen mukaan tontti olisi vuokrattu osto-optiolla, jolloin vuokralaisella olisi ollut oikeus ostaa tontti, kun sinne rakennettavat rakennukset ovat valmistuneet. Kaupunginhallitus toteaa, että tontti voidaan myydä jo nyt ilman pitkäaikaista vuokraamista, koska tontille myönnetystä rakennusluvasta ilmenee, että tontille on tarkoitus rakentaa varauspäätöksen mukaisesti 37 senioriasuntoa, ja tontin rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti, kun päätös myynnistä on tehty. Nykyisenkin päätöksen mukaan myynti voisi tulla kysymykseen heti rakennuksen valmistuttua. Myynti on perusteltavissa myös Kvston asettamien myyntitavoitteiden saavuttamiseksi. Tontti on nyt vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista ja maaperätöiden aloittamista varten.

Kauppahinnan ehdotetaan muodostuvan Kvston aiemmin päättämän yksikköhinnan, nykyarvoltaan noin 617 euroa/k-m², mukaisesti, mikä tässä johtaa noin 1,6 miljoonan euron kauppahintaan.

Toimivalta

Kaupasta päättäminen kuuluisi kauppahinnan perusteella lautakunnan toimivaltaan, mutta koska tontin myyminen suoraan poikkeaa valtuuston aiemmasta päätöksestä, joka tarkoitti vuokraamista osto-oikeudella tietyin ehdoin, asia tulee saattaa kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Kaupunginhallitus toteaa vielä, että ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen lukuun ottamatta siinä kaupanteolle esitettyä määräaika, jota on jatkettu päätöksentekoaikatalu huomioon ottaen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



01.02.2012

Kaj/6

Lisätiedot

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

Otteet

Ote

Sato-Rakennuttajat Oy

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 23.01.2012 § 59

HEL 2011-003619 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavasti:

Kaupunginvaltuusto päättäneen, 15.6.2011 (asia nro 10) tekemäänsä päätöstä tältä osin muuttaen, oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään Asunto Oy Helsingin Kuusihoville 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28324 tontin nro 2 seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 34 euroa/ kerrosneliömetri ja kaupantekohetkellä voimassa olevan lainvoimaisen rakennusluvan mukaiseen käytettyyn kerrosalaan. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien, asemakaavamääräysten mukaan sallittujen asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

2. Tontille rakennettavien rakennusten on valmistuttava kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

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



3. Yksi kolmasosa (1/3) tontille rakennettavista asunnoista on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asutuskäytössä vähintään 10 vuotta rakennusten käyttöönotosta.
4. Kauppakirja on allekirjoitettava 29.2.2012 mennessä, ellei määräaikaan myönnetä lisää aikaa.
5. Jos ostaja ei noudata kauppakirjan ehtoja, ostaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa.
6. Lautakunta oikeutetaan tekemään kiinteistökauppa sekä päättämään kauppakirjan ehdot.
7. Muuten noudatetaan kaupungin kiinteistökaupoissa yleisesti noudatettavia ehtoja.

Käsittely

23.01.2012 Ehdotuksen mukaan

Palautusehdotus:

Eija Loukoila: Palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että kohteeseen rakennetaan vain vuokra-asuntoja.

Palautusehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

16.01.2012 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 03.11.2011 § 539

Pöydälle pantu asia 20.10.2011

HEL 2011-003619 T 10 01 01 01

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään Sato-Rakennuttajat Oy:lle tai sen perustamalle



asunto-osakeyhtiölle 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28324 tontti nro 2 seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 34 euroa/kerrosneliömetri ja kaupantekohetkellä voimassa olevan lainvoimaisen rakennusluvan mukaiseen käytettyyn kerrosalaan. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien, asemakaavamääräysten mukaan sallittujen asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

2

Tontille rakennettavien rakennusten on valmistuttava kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

3

Kolmasosa (1/3) tontille rakennettavista asunnoista on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennusten käyttöönotosta.

4

Kauppakirja on allekirjoitettava 31.12.2011 mennessä, ellei määräaikaan myönnetä lisääikää.

5

Jos ostaja ei noudata kauppakirjan ehtoja, ostaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa.

6

Lautakunta oikeutetaan tekemään kiinteistökauppa sekä päättämään kauppakirjan ehdot.

7



01.02.2012

Kaj/6

Muuten noudatetaan kaupungin kiinteistökaupoissa yleisesti noudatettavia ehtoja.

Edelleen lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaupunginvaltuuston 15.6.2011 (130 §) tekemä päätös tontin vuokraamisesta osto-optiolla anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön myöntämään allekirjoitukselle perustellusta syystä jatkoaikaa enintään 30.6.2012 saakka.

(A1128-1039)

20.10.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Juhani Kovanen

Lisätiedot

Risto Lehtonen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36617
risto.lehtonen(a)hel.fi