



26.08.2020

Ärende/6

§ 183

Arrende- och försäljningsprinciper för tomter reserverade för Lumo Kodit Oy (Botby, Botby gårds köpcentrum)

HEL 2018-006173 T 10 01 01 00

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för de tomter som bildas av det i kartbilagan 1 betecknade området i 45 stadsdelen (Botby) med början från en tidpunkt som bestäms senare, på följande villkor:

1

Arrendetiden utgår 31.12.2080.

2

Årsarrendet för området bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 31 euro per kvadratmeter våningsyta (nuvärde ca 610 euro/m² vy, 6/2020, index 1969).

3

Årsarrendet för affärsbyggrätten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 24 euro per kvadratmeter våningsyta (nuvärde ca 473 euro/m² vy, 6/2020, index 1969).

4

Bostadskomplement som byggs utöver den våningsyta som anges i detaljplaneändringen beaktas inte då arrendet bestäms.

5

Tomterna för produktion av bostäder av mellanformstyp överläts i regel genom utarrendering. En tidsbestämd nedsättning i arrendet kan beviljas genom beslut av chefen för teamet bostadstomter.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Varausaluekartta
- 2 Kauppakirjaluonnos_Puotila

Sökande av ändring

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



26.08.2020

Ärende/6

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Den som reserverat
tomterna

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige
Förbud mot sökande av ändring, beredning
eller verkställighet
Bilaga 1
Bilaga 2

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Uppgifter om detaljplanen

För området gäller detaljplaneändringen nr 12595, som godkändes av stadsfullmäktige 8.4.2020 (116 §) och trädde i kraft 26.5.2020. Detaljpanelösningen gör det möjligt att ersätta byggnaderna i Botby gårds köpcentrum med ett nytt affärscenter som också inrymmer bostäder. Detaljplanen medger dessutom en utvidgning av parkeringsanläggningen i två våningar intill med tanke på den effektiviserade markanvändningens behov. Målet är att köpcentrumets tomt ska bevaras som näromgivningens kommersiella centrum och medelpunkt i stadsbilden också efter att de befintliga byggnaderna har rivits. Köpcentrumets tomt anvisas i detaljplanen en byggrätt på sammanlagt 10 650 m² vy, varav minst 1 450 m² utgör affärsvåningsyta och högst 9 200 m² bostadsvåningsyta.

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 1.10.2018 (625 §) reservera affärstomten 45205/5 (KL) och parkeringstomten 45205/6 (LPA) för Lumo Kodit Oy fram till 31.12.2020 för planering av ett bostads- och affärscenterprojekt.

Enligt beslutet ska minst ca 30 % av den planerade bostadsbyggrätten förverkligas som bostadsproduktion av mellanformstyp. Den som reserverar tomten kan värva en partner för bostadsproduktionen av mellanformstyp. Cirka 70 % av våningsytan i projektet kan förverkligas som hyresbostäder med fri finansiering. Produktionen av ägarbostäder ska enligt möjligheterna placeras på sin egen tomt. I fråga om den oreglerade ägarbostadsproduktionen ska minst 40 % av bostadsvåningsytan på tomten förverkligas som familjebostäder (två eller fler sovrum). Bo-



städernas genomsnittliga yta ska uppgå till minst 70 m² lägenhetsyta. I det reserverade området ska ett tillräckligt antal affärslokaler planeras och byggas i syfte att trygga tjänsterna i området.

Den som reserverar tomten ska dessutom planera och förlägga de cirka 60 bilplatser som nu finns på bilplatstomten till det reserverade området. Staden ersätter kostnaderna för bilplatserna på det sätt som man senare särskilt kommer överens om.

Försäljnings- och arrendepprinciper

Tomterna för produktion av bostäder med fri finansiering överläts i första hand genom försäljning. Försäljningspriset för bostadsbyggrätten är cirka 610 euro/m² vy och för affärsbyggrätten cirka 473 euro/m² vy. Dessutom kommer man i tomtpriset att beakta kostnaderna för anläggning av de bilplatser som flyttas från parkeringstomten på det sätt som man senare särskilt kommer överens om.

Tomterna för produktion av bostäder av mellanformstyp överläts i regel genom utarrendering. Årsarrendet för bostadsbyggrätten är cirka 610 euro/m² vy och för affärsbyggrätten cirka 473 euro/m² vy. Det är meningen att arrendera ut de tomter som ska utarrenderas enligt etablerad praxis utgående från att arrendetiden ska vara ca 60 år, så att arrendeavtalet är i kraft ända fram till 31.12.2080.

Försäljningspriset kommer att vara ca 6,3 miljoner euro som högst, men kan också stanna under 5 miljoner euro beroende på förverkligandet av den planerade bostadsbyggrätten och dess kommande överlättelseform (utarrendering eller försäljning). Ett värderingsutlåtande av en utomstående expert har använts som hjälp vid bestämmandet av arrende- och försäljningspriset. Utlåtandet finns i bilagematerialet.

Befogenheter och verkställigheten av beslutet

I enlighet med 7 kap. 1 § 8 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om arrendeavtal som varar i mer än 30 år.

Stadsstyrelsen har befogenheter att besluta om försäljning av fast egendom då försäljningspriset överskrider 5 miljoner euro men uppgår dock till högst 10 miljoner euro. Då försäljningspriset uppgår till högst 5 miljoner euro har stadsmiljönämnden befogenheter (7 kap. 1 § 6 punkten i förvaltningsstadgan, Stn 18.9.2017, § 865).

Stadsstyrelsen har för avsikt att efter att stadsfullmäktige fastställt arrendepprinciperna bemyndiga tomtchefen att fatta slutgiltiga beslut om försäljning eller utarrendering av de tomter som bildas av det i kartbilagan 1 betecknade området med stöd av försäljningsprinciperna fast-



26.08.2020

Ärende/6

ställda av stadsstyrelsen och arrendeprinciperna fastställda av stadsfullmäktige. Tomtchefen beslutar därmed slutgiltigt om vilka tomter som säljs och vilka som arrenderas ut. Stadsstyrelsen har dessutom för avsikt att bemyndiga tomtchefen eller den som tomtchefen bemyndigat att underteckna fastighetsaffärerna för tomterna i enlighet med det utkast till köpebrev som finns som bilaga 2.

Eftersom det är osäkert och det beror på den senare upphandlingen om den slutliga köpesumman hör till stadsstyrelsens eller stadsmiljösektorns befogenheter, är det ändamålsenligt att stadsstyrelsen beslutar om försäljningspriset.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Varausaluekartta
- 2 Kauppakirjaluonnos_Puotila

Bilagematerial

- 1 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Den som reserverat tomterna

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige
Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet
Bilaga 1
Bilaga 2

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 10.08.2020 § 409



HEL 2018-006173 T 10 01 01 00

Päätös

A)

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) liitekarttaan 1 merkitystä alueesta muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika on 31.12.2080 saakka.

2

Asuinrakennusoikeuden vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 31 euroa (nykyarvo noin 610 euroa/k-m², 6/2020, ind. 1969).

3

Liikerakennusoikeuden vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 24 euroa (nykyarvo noin 473 euroa/k-m², 6/2020, ind. 1969).

4

Asemakaavan muutokseen merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

5

Välimuodon asuntotuotannon tontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla. Vuokrasta voidaan myöntää määräaikainen alennus asunto-tontit-tiimin tiimpäällikön päätöksellä.

B)

Kaupunginhallitus vahvisti, ehdolla että kaupunginvaltuusto vahvistaa päätösesityksen A) kohdan mukaiset vuokrausperiaatteet, Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) liitekarttaan 1 merkitystä alueesta muodostettavien tonttien myyntiperiaatteet seuraavin ehdoin:

1

Asuinrakennusoikeuden myyntihinta määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100



26.08.2020

Ärende/6

vastaavana kerrosneliömetrihintana 31 euroa (nykyarvo noin 610 euroa/k-m², 6/2020, ind. 1969).

2

Liikerakennusoikeuden myyntihinta määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 24 euroa (nykyarvo noin 473 euroa/k-m², 6/2020, ind. 1969).

3

Vaparaohitteiseen asuntotuotantoon tulevat tontit luovutetaan ensisijaisesti myymällä. Välimuodon asuntotuotannon tontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla.

01.10.2018 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 19.06.2018 § 352

HEL 2018-006173 T 10 01 01 00

Klaavuntie 11-13/Rusthollarintie 2

Eesitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa Lumo Kodit Oy:lle (Y-tunnus 2336408-5) perustettavan yhtiön lukuun alueen seuraavin ehdoin:

1

Varausalue on Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) liiketontti (KL) 45205/5 ja pysäköintitontti (LPA) 45205/6. Kiinteistötunnukset ovat 91-45-205-5 ja 91-45-205-6. Varausaluekartta on liitteessä nro 1.

2

Varaus on voimassa asuin-liikekeskushankkeen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka.



26.08.2020

Ärende/6

3

Kohteen suunniteltavasta asuinrakennusoikeudesta noin 30 % tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantona. Varauksensaaja voi hankkia kumppanin välimuodon tuotannon toteuttamiseen.

Hankkeen asuinrakennusoikeudesta noin 70 % (vähintään 6500 k-m²) voidaan toteuttaa vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

Omistusasuntotuotanto tulee mahdollisuuksien mukaan erottaa omalle tontille. Säätelämättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteuttavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Varausalueelle on suunniteltava ja toteutettava alueen palveluiden säilymisen turvaava määrä liiketilaa.

4

Varauksensaajan on pyrittävä tekemään varausaikana tai sitä ennen tontin nykyisenä vuokralaisena toimivan Puotilan Ostoskeskus Oy:n osakkaiden kanssa esisopimukset osakkeiden hankkimiseksi.

Kaupunki ja varauksensaaja allekirjoittavat varausaikana kaupungin omistamien osakkeiden myyntiä koskevan esisopimuksen (esitys C).

5

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella, että varausalueen pysäköintonttiin nykyisellään kohdistuva maanvuokrasopimus päätetään ja tontilla oleva pysäköintilaitos puretaan. Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan muun ohella kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämisestä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä. Maaperän puhdistamisessa noudatetaan Puotilan Ostoskeskus Oy:lle vuokratun tontin osalta maanvuokrasopimuksen ehtoja.

6

Hankkeen on suunniteltava ja toteutettava varausalueelle tällä hetkellä pysäköintitontilla sijaitsevat noin 60 autopaikkaa. Kaupunki korvaa autopaikkojen toteutuskustannuksen myöhemmin erikseen sovittavalla tavalla.

7

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien sekä tarvittavilta osin naapurikiinteistöjen kanssa.



8

Kullekin tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/(m²vuosi), ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin ostamista esittämään kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittämisen ja tontit –palvelulle tontille rakennettavaa rakennusta/rakennuksia koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

9

Lisäksi on noudatettava seuraavia yleisiä varausehtoja:

a) Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin liitteenä nro 2 olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun 25.5.2018 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

b) Varattava tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai tontin luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

c) Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varatut tontit ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varattujen tonttien suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausajan lopussa ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.



d) Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

e) Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausaika.

Osana varausalueen suunnittelua varauksensaaja selvittää mahdollisuudet turvata Puotilan ostoskeskuksen nykyisten toimijoiden toiminnan jatkuminen.

(A1145-904R)

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) liitekarttaan nro 1 merkitystä alueesta muodostettavien tonttien vuokraamista tai myymistä myöhemmin päätettävistä ajankohdista alkaen seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika on lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka.

2

Asuinrakennusoikeuden vuosivuokra tai myyntihinta määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 31 euroa (nykyarvo noin 603 euroa/k-m², 4/2018, ind. 1944).

Liikerakennusoikeuden vuosivuokra tai myyntihinta määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 24 euroa (nykyarvo noin 467 euroa/k-m², 4/2018, ind. 1944).



26.08.2020

Ärende/6

Tulevaan asemakaavan muutokseen merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

3

Välimuodon asuntotuotannon tontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla. Vuokrasta voidaan myöntää määräaikainen alennus asuntotontit-tiimin tiimpäällikön päätöksellä.

4

Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainittujen suunniteltavien tonttien kiinteistökaupat liitteenä nro 3 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt po. tontteja koskevat vuokraus- ja myyntiperusteet.

C

Kaupunkiympäristölautakunta päätti tehdä Lumo Kodit Oy:n (Y-tunnus 2336408-5) kanssa esisopimuksen osoitteessa Klaavuntie 11, 00910 Helsinki, sijaitsevan Puotilan Ostoskeskus Oy:n -nimisen yhtiön osakkeiden nrot 157-175, 176-204 ja 205-232 (osakkeiden lukumäärä yhteensä 76 kpl) myymisestä, jotka yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti oikeuttavat hallitsemaan liiketiloja nrot 5, 6 ja 8, pinta-alaltaan yhteensä noin 384 neliometriä, 310 100 euron velattomasta myyntihinnasta. Muutoin noudatetaan seuraavia ehtoja:

1

Velkaosuus tarkentuu kaupantekoon mennessä.

2

Muutoin noudatetaan liitteenä nro 4 olevaa esisopimusluonnosta.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan osakkeista.

Käsittely

19.06.2018 Esittelijän ehdotuksesta poiketen



26.08.2020

Ärende/6

Vastaehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Osana varausalueen suunnittelua varauksensaa- ja selvittää mahdollisuudet turvata Puotilan ostoskeskuksen nykyisten toimijoiden toiminnan jatkuminen.

Kannattaja: Mai Kivelä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Eveliina Heinäluoman vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Mai Kivelä: Tonttien luovutus pitkäaikaisesti vuokraamalla.

Mai Kivelän vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

12.06.2018 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, asuntotontit, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, vs. tiimipäällikkö, yritystontit, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi