



01.02.2012

Kaj/6

§ 22

Försäljning av tomten 28324/2 till Asunto Oy Helsingin Kuusihovi och ändring av beslutet om utarrendering och köption

HEL 2011-003619 T 10 01 01 01

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag delvis ändra sitt beslut 15.6.2011 (ärende nr 10) och bemyndiga fastighetsnämnden att sälja tomten nr 2 i kvarteret nr 28324 i 28 stadsdelen (Äggelby) till Asunto Oy Helsingin Kuusihovi på följande villkor:

1. Köpesumman baserar sig på att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 34 euro per kvadratmeter våningsyta och på den våningsyta som utnyttjats enligt det vid tidpunkten för köpet gällande lagakraftvunna bygglov. Köpesumman bestäms utifrån det ovannämnda à-priset justerat enligt det vid tidpunkten för köpet senast offentliggjorda poängtalet för levnadskostnadsindex.

Bostadskomplement som enligt detaljplanebestämmelserna tillåts utöver den i detaljplanen angivna våningsytan beaktas inte då köpesumman bestäms.

2. De hus som byggs på tomten ska färdigställas inom två (2) år efter att köpekontraktet har undertecknats.
3. En tredjedel (1/3) av bostäderna på tomten ska bevaras som fritt finansierade hyresbostäder i minst 10 år från att husen har tagits i bruk.
4. Köpekontraktet ska undertecknas senast 29.2.2012, om inte fristen förlängs.
5. Om köparen inte följer villkoren i köpekontraktet, kan köparen åläggas att vid varje tillfälle betala högst 200 000 euro i avtalsvite till staden.



01.02.2012

Kaj/6

6. Nämnden bemyndigas att ingå fastighetsköpet och att besluta om villkoren i köpekontraktet.
7. I övrigt gäller de allmänna villkoren för stadens fastighetsaffärer.

Behandling

Efter att diskussion hade förts i ärendet, konstaterade ordföranden att det under diskussionen hade framställts ett understött förslag, vars godkännande hade inneburit att behandlingen av ärendet avbryts. Ordföranden uppmanade därför de följande talarna att inskränka sina yttranden till frågan om återremiss av ärendet till stadsstyrelsen. Eventuella förslag till återremiss på andra grunder skulle framställas under denna diskussion.

Efter att ha förklarat diskussionen om återremiss avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Tea Vikstedt understödd av ledamoten Yrjö Hakanen under diskussionen hade föreslagit att beslutsförslaget återremitteras för ny beredning utgående från att det byggs hyresbostäder på tomten.

Redogörelsen befanns vara riktig.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som vill fortsätta behandlingen av ärendet röstar ja; vinner nej, har ledamoten Tea Vikstedts förslag om återremiss godkänts.

1 omröstningen

JA-förslag: Försättning

NEJ-förslag: Beslutsförslaget återremitteras för ny beredning utgående från att det byggs hyresbostäder på tomten.

Ja-röster: 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 Koussa, 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

Nej-röster: 9

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

Frånvarande: 3

Harry Bogomoloff, Rakel Hiltunen, Silvia Modig

Stadsfullmäktige hade beslutat fortsätta behandlingen av ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Äänestyslista

Utdrag

Utdrag
Sato-Rakennuttajat Oy

Bilagor till utdrag
Kunnallisvalitus, valtuusto

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar delvis ändra sitt beslut 15.6.2011 (ärende nr 10) och bemyndiga fastighetsnämnden att sälja tomten nr 2 i kvarteret nr 28324 i 28 stadsdelen (Åggelby) till Asunto Oy Helsingin Kuusihovi på följande villkor:

1. Köpesumman baserar sig på att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 34 euro per kvadratmeter våningsyta och på den våningsyta som utnyttjats enligt det vid tidpunkten för köpet gällande lagakraftvunna bygglovet. Köpesumman bestäms utifrån det ovannämnda à-priset justerat enligt det vid tidpunkten för köpet senast offentliggjorda poängtalet för levnadskostnadsindex.

Bostadskomplement som enligt detaljplanebestämmelserna tillåts utöver den i detaljplanen angivna våningsytan beaktas inte



då köpesumman bestäms.

2. De hus som byggs på tomten ska färdigställas inom två (2) år efter att köpekontraktet har undertecknats.
3. En tredjedel (1/3) av bostäderna på tomten ska bevaras som fritt finansierade hyresbostäder i minst 10 år från att husen har tagits i bruk.
4. Köpekontraktet ska undertecknas senast 29.2.2012, om inte fristen förlängs.
5. Om köparen inte följer villkoren i köpekontraktet, kan köparen åläggas att vid varje tillfälle betala högst 200 000 euro i avtalsvite till staden.
6. Nämnden bemyndigas att ingå fastighetsköpet och att besluta om villkoren i köpekontraktet.
7. I övrigt gäller de allmänna villkoren för stadens fastighetsaffärer.

Föredraganden

Ansökan

Tomten 28324/2 för flervåningshus i Månsas var till utgången av år 2011 reserverad för Sato-Rakennuttajat Oy, som ska låta bygga fritt finansierade hyresbostäder för äldre på tomten. Bolaget anhåller om att tomten ska få säljas till Asunto Oy Helsingin Kuusihovi, som bildats av bolaget, redan nu och inte först när huset står färdigt, med avvikelse från stadsfullmäktiges tidigare beslut om utarrendering och försäljning. Bolaget anhåller dessutom om att 27 av de 37 bostäder som byggs på tomten ska få säljas som ägarbostäder, med avvikelse från beslutet om reservering.

Stadsfullmäktiges tidigare beslut

Stadsfullmäktige beslutade 15.6.2011 (ärende nr 10, 130 §) vid fastställandet av arrendegrunder för tomten att arrendeavtalet omfattar en köption, enligt vilken arrendetagaren har rätt att köpa tomten när den har blivit bebyggd.

Köpesumman skulle då köptionen utnyttjas basera sig på priset 34 euro (index 100) per kvadratmeter våningsyta och på den våningsyta som utnyttjats enligt det vid tidpunkten för köpet gällande



lagakraftvunna bygglov. Priset skulle för närvarande uppgå till 617 euro/m² vy.

Dessutom skulle bostäderna på tomten bevaras som fritt finansierade hyresbostäder i minst 10 år från att husen tagits i bruk.

Tomtdisposition och försäljning av tomten

Stadsstyrelsen konstaterar att en partiell ändring av besittningsformen kan anses vara godtagbar med beaktande av antalet hyresbostäder inom bostadsbeståndet i Månsas. Efter att underhandlingar förts med bolaget föreslås det dock att minst en tredjedel av bostäderna på tomten ska bevaras som hyresbostäder i minst tio år.

Enligt det tidigare fullmäktigebeslutet skulle tomten ha utarrenderats med köption, och arrendetagaren skulle då ha haft rätt att köpa tomten när husen på denna står färdiga. Stadsstyrelsens konstaterar att tomten kan säljas redan nu utan en långfristig utarrendering, eftersom det av bygglov för tomten framgår att 37 seniorbostäder ska byggas på tomten och att denna ska börja bebyggas genast när ett beslut om försäljning har fattats. Också enligt det gällande beslutet skulle en försäljning kunna bli aktuell genast när huset står färdigt. Att sälja tomten är också motiverat för att stadsfullmäktiges försäljningsmål ska uppnås. Tomten är nu utarrenderad för en kort tid för att bygglov ska kunna sökas och markanläggningsarbetena inledas.

Köpesumman föreslås bli bestämd enligt det pris som stadsfullmäktige fastställt tidigare, ett nuvärde på ca 617 euro/m² vy, vilket här leder till en köpesumma på ca 1,6 miljoner euro.

Beslutanderätt

Med avseende på köpesummans storlek skulle nämnden ha rätt att fatta beslut om affären, men eftersom försäljningen av tomten direkt innebär en avvikelse från det tidigare fullmäktigebeslutet, dvs. utarrendering med köption på vissa villkor, bör ärendet föreläggas stadsfullmäktige.

Stadsstyrelsen konstaterar ytterligare att förslaget är i överensstämmelse med fastighetsnämndens framställning, med undantag av den utsatta tiden för köpslutet, som har förlängts med beaktande av tidtabellen för beslutsfattandet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi



01.02.2012

Kaj/6

Utdrag

Utdrag

Sato-Rakennuttajat Oy

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, valtuusto

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

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 valmistettava kahden (2) vuoden kuluessa kaupakirjan allekirjoittamisesta.
3. Yksi kolmasosa (1/3) tontille rakennettavista asunnoista on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään



01.02.2012

Kaj/6

10 vuotta rakennusten käyttöönotosta.

4. Kauppakirja on allekirjoitettava 29.2.2012 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. 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:

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

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

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



01.02.2012

Kaj/6

1

Kauppahinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 34 euroa/kerrosneliometri 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

Muuten noudatetaan kaupungin kiinteistökaupoissa yleisesti noudatettavia ehtoja.



01.02.2012

Kaj/6

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