8
Asuinkerrostalotontin myyminen Asunto Oy Helsingin Leikkikujalle (Mellunkylä, Kontula, tontti 47034/4)

HEL 2014-010842 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 119/681 504 ja 119/680 504, Leikkikuja 2b

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää myydä Asunto Oy Helsingin Leikkikujalle (Y-tunnus 1934382-0) asemakaavan muutoksen nro 12175 mukaisen Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47034 tontin 4 (pinta-ala noin 3 881 m², os. Leikkikuja 2b) jäljempänä mainituin ja liitteestä nro 1 ilmenevin ehdoin:

1

Tontin kauppahinta on yhteensä 1 679 420 euroa.

2

Kaupungilla on oikeus periä tontista kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli tontin rakennusluvasta todettava pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (3 205 k-m²). Lisäkauppahintaa peritään tällöin ylityksen osalta 524 euroa/k-m². Lisäkauppahintaa ei kuitenkaan peritä asuntojen ulkopuolisten tilojen osalta, mikäli asemakaavamääräykset sallivat näiden rakentamisen kaavakartassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Ostaja on velvollinen viipymättä toimittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle tiedon rakennusluvasta, kun lupa on saanut lainvoiman.

3

Tontin kauppakirja on tehtävä ja allekirjoitettava viimeistään 31.12.2014, ellei myyjä myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä mainittuun määräaikaan pidennystä.

4

Kaupassa noudatetaan ilmoitettua tonttikohtaista hintaa 31.12.2014 saakka. Mikäli myyjä myöntää ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä kaupan tekemiseen lisäaikaa, kauppahintaa tarkistetaan 1.1.2015 alkaen kaupantekopäivään saakka kolmen (3) % suuruisella vuotuisella korolla.

Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan myyjälle kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin.

Lopuksi kiinteistölautakunta päättää, että tontin 47034/4 kauppakirja voidaan allekirjoittaa vasta, kun tontin 47034/1 vuokrasopimus on muutettu koskemaan tonttia 47034/3.

Tiivistelmä

VVO Vuokra-asunnot Oy:lle vuokratusta tontista (AK) 47034/1 on täydennysrakentamista koskevalla asemakaavan muutoksella nro 12175 kaavoitettu uusi asuinkerrostalotontti (AK) 47034/4, jolle on merkitty lisärakennusoikeutta 3 200 k-m². Samalla entisestä tontista 47034/1 on muodostettu pinta-alaltaan pienempi tontti (AK) 47034/3, jolle on merkitty rakennusoikeutta 7 500 k-m².

Kiinteistölautakunnalle esitetään, että tontti 47034/4 myytäisiin Asunto Oy Helsingin Leikkikujalle, jonka omistaa VVO Kodit Oy. Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, ja kauppakirjaan otetaan ehto, jonka mukaan asunnot on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuoden ajan rakennuksen käyttöönotosta lukien.

Tontti 47034/4 oli tarkoitus alun perin vuokrata osto-optiolla Asunto Oy Helsingin Leikkikujalle vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toteuttamista varten. Kaupunginhallitus päätti 16.6.2014 (714 §) maanmyynnin edistämisen periaatteista vuosille 2014 - 2018. Päätöksen mukaan sääntelemättömään tuotantoon varattujen kerros- ja rivitalotonttien tontinvaraajien kanssa tulee neuvotella tontin luovuttamisesta myymällä. Tämän perusteella tontin tulevalta vuokralaiselta Asunto Oy Helsingin Leikkikujalta tiedusteltiin kiinnostusta ostaa tontti suoraan ilman vuokraamista.

Esittelijän perustelut

Hakemus

VVO Vuokra-asunnot Oy on vuokrannut Helsingin kaupungilta tontin 47034/1. Asemakaavamuutos, jolla tontti nro 1 jaetaan tonteiksi 47034/3 ja 4, on tullut lainvoimaiseksi 6.6.2014.

VVO Vuokra-asunnot Oy pyytää hakemuksessaan 24.6.2014, että tontti nro 4 vuokrataan 1.9.2014 alkaen Asunto Oy Helsingin Leikkikuja -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 1934382-0) ja että vuokrasopimukseen sisällytetään tontin osto-oikeus.

Kaupunginhallituksen 16.6.2014 (714 §) tekemän päätöksen perusteella vuokralaiselle on ilmoitettu mahdollisuudesta ostaa tontti suoraan. VVO Vuokra-asunnot Oy on 29.8.2014 ilmoittanut sähköpostitse Asunto Oy Helsingin Leikkikujan puolesta, että se haluaa ostaa tontin suoraan.

Varauspäätös

Tonttia 47034/4 ei ole varattu. Lautakunnalle esitetään, että tontti myytäisiin ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra-asuntojen suunnittelua varten Asunto Oy Helsingin Leikkikujalle, jonka omistaa VVO Kodit Oy. Tontti 47034/4 muodostuu VVO Vuokra-asunnot Oy:lle ennestään vuokratusta tontista 47034/1.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 23.4.2014 hyväksymä ja 6.6.2014 lainvoimaiseksi tullut asemakaavan muutos nro 12175 mahdollistaa muun ohella täydennysrakentamista asuntotontille (AK) 47034/1.

Tontista (AK) 47034/1 on kaavamuutoksella erotettu uusi asuinkerrostalotontti 47034/4 ja tontin 47034/1 pinta-alaa on pienennetty ja siitä on muodostettu tontti 47034/3.

Tontille 47034/4 voi rakentaa kahdeksankerroksisen pistetalon. Tonttia ei vielä ole lohkottu ja rekisteröity. Tonttijako nro 12481 on hyväksytty 7.7.2014. Tontin pinta-ala on 3 881 m² ja rakennusoikeus 3 200 k-m². Tontin osoite on Leikkikuja 2b.

Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12175 on liitteenä nro 2.

Lyhytaikainen vuokraus

Tontille ei ole tehty lyhytaikaista vuokrausta, sillä se on muodostettu täydennysrakentamista varten tontista 47034/1. Tontille on haettu rakennuslupa vanhan, tontille 47034/1 tehdyn maanvuokrasopimuksen perusteella.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan tontin 47034/4 rakentamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä tontin 47034/3 kanssa sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa.

Laadittavat rasite- tai yhteisjärjestelysopimukset tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäviksi.

Myyjä ei vastaa mistään rasitteista/yhteisjärjestelyistä aiheutuvista velvoitteista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Myyjä ei vastaa myöskään rasitteen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Suunnitelmat, keskipinta-alavaatimus ja rakennuksen energiatehokkuusluokka

Suunnitelmien mukaan tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen toteutettava asuinrakennusoikeus on yhteensä 3 205 k-m² (kaavassa 3 200 k-m²). Hankkeen piirustukset on hyväksytty kiinteistöviraston tonttiosastolla 7.8.2014 (184 §). Hankkeen rakennuslupakäsittely on vielä kesken.

Tontille 47034/4 toteutetaan 51 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa, joiden keskipinta-ala on noin 54 m². Pääsuunnittelija on Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy.

Kauppakirjaan sisällytetään ehto, jonka mukaan sääntelemättömässä asuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 35 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 h-m². Toimitetun huoneistoluettelon mukaan perheasuntojen osuus toteutettavasta asuinhuoneistoalasta on 43,7 % ja keskipinta-ala 75 h-m².

Tontin rakennushanke täyttää vuoden 2008 lain mukaiset energiatehokkuusluokan A vaatimukset (nykyisten vaatimusten C-energiatehokkuusluokka).

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Vuokrausperusteet

Kiinteistölautakunta päätti 20.2.2014 (96 §) sisällyttää tontin 47034/4 pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen mm. seuraavat osto-optiota koskevat ehdot:

- Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 27,50 euroa/kerrosneliömetri ja kaupantekohetkellä voimassa olevan lainvoimaisen rakennusluvan mukaiseen käytettyyn kerrosalaan. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

- Mikäli vuokralainen käyttää osto-oikeuttaan, mainitut asunnot on pidettävä joka tapauksessa vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

- Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Kauppahinta

Tontti 47034/4 oli tarkoitus alun perin vuokrata osto-optiolla Asunto Oy Helsingin Leikkikujalle vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toteuttamista varten. Kaupunginhallitus päätti 16.6.2014 (714 §) maanmyynnin edistämisen periaatteista vuosille 2014 - 2018. Päätöksen mukaan sääntelemättömään tuotantoon varattujen kerros- ja rivitalotonttien tontinvaraajien kanssa tulee neuvotella tontin luovuttamisesta myymällä. Tämän perusteella tontin tulevalta vuokralaiselta Asunto Oy Helsingin Leikkikujalta tiedusteltiin kiinnostusta ostaa tontti suoraan ilman vuokraamista.

Tontin kauppahinnan esitetään määräytyvän edellä kerrotun kiinteistölautakunnan 20.2.2014 (96 §) tekemän päätöksen mukaisesti. Hintatasossa 7/2014 (ind. 1907) laskettu kerrosneliömetrihinta on 524 euroa. Tällöin tontin kauppahinta on yhteensä 1 679 420 euroa (3 205 k-m² x 524 e/k-m²).

Kaupungilla on oikeus periä tontista kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli tontin rakennusluvasta todettava pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (3 205 k-m²). Lisäkauppahintaa peritään tällöin ylityksen osalta 524 euroa/k-m². Lisäkauppahintaa ei kuitenkaan peritä asuntojen ulkopuolisten tilojen osalta, mikäli asemakaavamääräykset sallivat näiden rakentamisen kaavakartassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Ostaja on velvollinen viipymättä toimittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle tiedon rakennusluvasta, kun lupa on saanut lainvoiman.

Edellä mainitulla tavalla määritellyn kauppahinnan lisäksi kauppahintaa tarkistetaan laskemalla sille kolmen (3) % vuotuinen korko 1.1.2015 alkaen kaupantekopäivään saakka.

Koska kauppahinta jää alle lautakunnan kahden miljoonan euron toimivaltarajan, on kiinteistölautakunta toimivaltainen päättämään tontin 47034/4 myymisestä.

Muut ehdot

Kauppakirjaan on sisällytetty muun muassa velvoite pitää asunnot vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuoden ajan rakennusten valmistumisesta lukien.

Muilta osin noudatetaan päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

1	Kauppakirjan ehdot tontti 47034-4
2	Asemakaavakartta nro 12175

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Ostaja	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1
Kv/tonttiosasto	Liite 1
Kv/hallinto-osasto	Liite 1
Kv/kmo	Liite 1