8
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määräämiseksi Kivikon asuinrakennusten tontille sekä osto-option sisällyttämiseksi tontin vuokrasopimukseen (Mellunkylä, Kivikko, tontti 47355/1)

HEL 2015-005507 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 117/680 503, Kivikonkaari 36

Esitysehdotus

A

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) asemakaavan muutokseen nro 11860 sisältyvä suunniteltu tontti 47355/1 tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 47355/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron kerrosneliömetrihintaa sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen osalta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten, asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan sisällyttämään tontin 47355/1 vuokrasopimukseen kaupunginhallituksen periaatepäätöksen (1.3.2010, 251 §) mukainen seuraava osto-optio ja muut ehdot:

1

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi (5) vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-optiotaan aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

2

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 28 euroa/k-m² vapaarahoitteisten omistus- ja 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 19,08 (4/2015, ind. 1908).

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

3

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalamäärä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokran määrittämisen perusteena käytetyn kerrosalamäärän tai mainittu kerrosalamäärä muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 5.5.2010 Kivikon alueen asemakaavan muutoksen nro 11860, ja se tuli lainvoimaiseksi 18.6.2010.

Kaavaan merkitylle asuinrakennusten tontille 47355/1 (A) tullaan rakentamaan vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja. Tonttia on tarjottu varauksensaajalle suoraan ostettavaksi. Tontti saatetaan kuitenkin ensin vuokrata pitkäaikaisesti, joten sille tulee vahvistaa myös vuokrausperusteet. Samalla tulisi sisällyttää tontin vuokrasopimukseen kaupunginhallituksen periaatepäätöksen (1.3.2010, 251 §) mukaiset tontin osto-optiota koskevat ehdot.

Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan tontin 47355/1 laskennallinen asuintilojen k-m²-hinta on tasossa 4/2015 (ind. 1908)

noin 477 euroa/k-m². Tällöin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 1,91 euroa/as-m²/kk.

Tontin 47355/1 osto-option mukaisen myyntihinnan esitetään määräytyvän asuintilojen osalta hintatasossa 4/2015 (ind.1908) noin 534 euron/k-m² mukaan.

Mainittu tontti esitetään vuokrattavaksi 31.12.2080 saakka.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Kivikon asuntotontin (A) 47355/1 Jyränoja Oy:lle 31.12.2016 saakka vapaarahoitteisten sääntelemättömien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua varten ilman Hitas-ehtoja.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 5.5.2010 hyväksymän ja 18.6.2010 lainvoimaiseksi tulleen Kivikon asemakaavan muutoksen nro 11860 mukaan tontti 47355/1 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A).

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 560 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku tontilla on II.

Tontin 47355/1 pinta-ala on 1 618 m² ja osoite Kivikonkaari 36. Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin, mutta sitä koskeva tonttijako nro 12616 on hyväksytty 1.6.2015.

Maaperätiedot

Kaupungilla käytettävissä olevien tietojen mukaan tontilla ei ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 29.8.2012 (237 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Mellunkylän Kivikon tontit (A) 47352/2-3 ja 47353/1, 2 ja 4 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Tontit 47352/2 ja 3 sekä 47353/1 ja 2 on vuokrattu pitkäaikaisesti ja niille on toteutettu vapaarahoitteisia omistusasuntoja sekä asumisoikeusasuntoja.

Asuntotontin vuokra

Vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan tontin (A) 47355/1 vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista asuinkerrosneliömetrihintaa. Tällöin asuntotontin laskennallinen k-m²-hinta hintatasossa 4/2015 (ind. 1908) on noin 477 euroa/k-m². Tontin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 1,91 euroa/as-m²/kk.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten, asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi ehdotetaan noin 65 vuotta eli 31.12.2080 päättyvää vuokrakautta.

Osto-optio

Kaupunginhallitus päätti 1.3.2010 (251 §), että vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon osoitetut tontit luovutetaan vuokraamalla ne siten, että vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus.

Päätöksen perusteella vapaarahoitteista omistus- ja vuokra-asuntotuotantoa varten luovutettavan tontin 47355/1 osalta esitetään vuokralaiselle oikeutta ostaa tontti sisällyttämällä osto-optiota koskeva ehto vuokrasopimukseen.

Osto-option ehdot määräytyisivät mainitun päätöksen mukaisesti. Siten vuokralainen voisi käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi. Osto-oikeus olisi voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan kauppahinnan perustana oleva rakennusoikeuden pääoma-arvo on maanvuokran perusteena oleva elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaava rakennusoikeuden yksikköhinta kerrottuna 1,1:llä sekä korjattuna kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla.

Tällä perusteella määräytyvä yksikköhinta olisi tontin 47355/1 osalta 28 euroa/k-m² (25 x 1,1) asuntokerrosalan osalta. Nykyarvoltaan (4/2015, ind.1908) tämä vastaa noin 534 euron kerrosneliömetrihintaa.

Kaupungilla olisi esityksen mukaan kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä asuntoalan osalta vähintään 28 euron yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla mainittu yksikköhinta vähintään luvulla 19,08 (4/2015, ind. 1908).

Lisäksi kaupungilla olisi oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalamäärä lainvoimaisessa rakennusluvassa, poikkeamispäätöksessä tai muutoin ylittää pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokran määrittämisen perusteena käytetyn kerrosalamäärän.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

1 Ote asemakaavan nro 11860 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus