5
Asuntotontin myyminen YIT Rakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Lauttasaari, tontti 31039/1)

HEL 2016-001897 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 61/672 493, Lauttasaarentie 25

Päätösehdotus

A

Kiinteistölautakunta päättää myydä Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31039 tontin 1 (kiinteistötunnus 91-31-039-1, pinta-ala 1 765 m², os. Lauttasaarentie 25) YIT Rakennus Oy:lle (Y-tunnus 1565583-5, jäljempänä ”ostaja”) perustettavan yhtiön lukuun asuntotarkoituksiin jäljempänä mainituin ja liitteestä nro 1 ilmenevin ehdoin:

1

Tontin kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen osalta 1 300 euroa/k-m².

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia ilman Hitas-ehtoja toteutettavia omistusasuntoja yhteensä 2 384 k-m².

Tontin kauppahinta on liike-, toimisto- ja sosiaalitilojen osalta 450 euroa/k-m².

Tontille toteutetaan liike-, toimisto- ja sosiaalitiloja yhteensä 305 k-m².

Edellä mainitun perusteella tontin kauppahinnaksi muodostuu kolmemiljoonaa kaksisataakolmekymmentäkuusituhatta neljäsataaviisikymmentä (3 236 450,00) euroa.

2

Kaupassa noudatetaan edellä mainittua tonttikohtaista hintaa 31.12.2016 saakka. Kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi 1.1.2017 alkaen kaupan tekemiseen saakka kolmen (3) prosentin suuruisella vuotuisella korolla, mikäli kaupan tekeminen viivästyy ostajasta johtuvasta syystä.

3

Ostaja maksaa tontin kauppahinnan sekä mahdollisen korotuksen ko-

konaisuudessaan myyjälle kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin kauppahinnan ja mahdollisten korotusten tultua kokonaisuudessaan maksetuksi.

4

Myyjällä on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia ilman Hitas-ehtoja toteutettavia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin 2 384 k-m² tai liike-, toimisto- ja sosiaalitiloja yhteensä enemmän kuin 305 k-m².

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta.

Samalla kiinteistölautakunta päättää, että tontin kauppakirja on tehtävä ja allekirjoitettava mahdollisimman pian. Tontin kauppakirja voidaan allekirjoittaa kuitenkin vasta sitten, kun ostaja ja Helsingin kaupungin liikennelaitos ovat tehneet tontille toteutettavien liikenneterminaali- ym. tilojen luovuttamista koskevat sopimukset tai mainittujen tilojen luovuttamisesta on tehty esi- ja/tai aiesopimukset, ellei kiinteistöviraston kanssa erikseen toisin sovita.

Lopuksi kiinteistölautakunta päättää vielä merkitä päättymään tonttia 31039/1 koskevan lyhytaikaisen vuokrauksen (kiinteistöviraston tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö 18.12.2015, 360 §, A1131-20) mainitun tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

B

Kiinteistölautakunta päättää tarkistaa Länsimetro Oy:lle länsimetron toteuttamista ja käyttöä varten tehtyä maanvuokrasopimusta (Klk 11.12.2014, 620 §, sopimusnro 23541) päätöskohdassa A mainitun kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta alkaen siten, että vuokra-alueesta (yhteensä noin 6 847 m²) poistetaan likimäärin liitekartan nro 3 mukainen noin 392 m²:n suuruinen määräala tontista 31039/1 ja muuten noudatetaan seuraavia ehtoja:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2016 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen

elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 484 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokraa ei peritä sinä aikana, jolloin Helsingin kaupunki ja Espoon kaupunki omistavat Länsimetro Oy:n koko osakekannan.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

(S0131-192V)

Tiivistelmä

YIT Rakennus Oy:lle on varattu Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31039 tontti 1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja yhteensä 34 kpl asuntojen keskipinta-alan ollessa 58,18 m². Lisäksi tontille toteutetaan liike- ja toimistotiloja. Edellä mainittujen tilojen lisäksi tontille rakennettavan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan varauksensaajan toimesta ja asemakaavan edellyttämällä tavalla metron liityntäliikenteen linja-autoterminaali siihen liittyvine aputiloineen. Mainitut tilat toteutetaan Helsingin kaupungin liikennelaitokselle (HKL) ja se korvaa YIT Rakennus Oy:lle tilojen rakentamisesta aiheutuneet kustannukset erikseen laadittavien sopimusten ja kaupunginhallituksen vahvistamien reunaehtojen mukaisesti. Lisäksi myytävältä tontilta muodostetaan ajoyhteys maanalaiseen ajotunneliin, joka johtaa Länsimetron ratatunneliin ja Lauttasaaren uuden kauppakeskuksen tontille.

Tontin kauppahinnaksi esitetään 3 236 450,00 euroa, joka vastaa asuinrakennusoikeuden osalta yksikköhintaa 1 300 euroa/k-m² ja liike-, toimisto- ja sosiaalitilojen osalta 450 euroa/k-m². Tontille toteutettavien

linja-autoliikennettä palvelevien liikenneterminaalitilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Tontin rakentamisen on tarkoitus alkaa mahdollisimman pikaisesti kevään 2016 aikana, joten kiinteistölautakunnalle esitetään tontin myymistä. Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä tulisi kuitenkin olla, että HKL ja YIT Rakennus Oy ovat päässeet sopimukseen tontille toteutettavien liikenneterminaali- ja muiden tilojen luovutuksesta.

Esittelijän perustelut

Hakemus

YIT Rakennus Oy (Y-tunnus 1565583-5) pyytää 25.1.2016 päivätyllä hakemuksellaan, että kiinteistölautakunta myisi sille perustettavan yhtiön Asunto Oy Helsingin Larunsolmun lukuun ja asuntotarkoituksiin Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31039 tontin 1.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 3.11.2014 (1109 §) varata YIT Rakennus Oy:lle (jäljempänä myös ”YIT”) huoltoasematontin (AM) 31039/1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka muun ohella seuraavin ehdoin:

- Tontille asemakaavan muutoksella mahdollisesti osoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa sääntelemättömänä vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantona.

- Varauksensaaja on kiinteistöviraston tonttiosaston niin vaatiessa velvollinen suunnittelemaan ja rakentamaan tontille linja-autoliikennettä palvelevan liikenneterminaalin mahdollisesti tarvittavine tauko- ym. tiloineen.

Mainittu terminaali ym. tulee suunnitella ja rakentaa sen tulevan käyttäjän antamien ohjeiden mukaisesti ja hanketta koskevat rakennussuunnitelmat tulee tältä osin hyväksyttää niiden tulevalla käyttäjällä ennen rakennusluvan hakemista. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan tilojen tulevan käyttäjän kanssa edellä mainitun terminaalin ja tilojen ym. toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta.

- Ellei kaupungin kanssa toisin sovita, tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon, joka määritetään ulkopuolisen asiantuntijan arvioon perustuen.

Lyhytaikainen vuokraus

Kiinteistöviraston tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 18.12.2015 (360 §) vuokrata Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31039 asemakaavan muutoksen nro 12348 mukaista ohjeellista kaavatonttia 1 vastaavan alueen (pinta-ala noin 1 765 m², os. Lauttasaarentie 25) YIT Rakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista ja maanrakennus- sekä paalutustöiden aloittamista varten ajaksi 1.1.2016 - 30.6.2016.

Suunnitelmien hyväksyminen ja käytetty rakennusoikeuden määrä

Kiinteistöviraston tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 17.12.2015 (356 §) hyväksyä Arkkitehdit NRT Oy:n laatimat tontin 31039/1 toteuttamista koskevat suunnitelmat. Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja yhteensä 34 kpl asuntojen keskipinta-alan ollessa 58,18 m². Tontin varauspäätöksessä ei ole edellytetty tiettyä asuntojen huoneistojakaumaa tai keskipinta-alavaatimusta.

Pääsuunnittelijan allekirjoittaman ja 11.2.2016 päivätyn kerrosalalaskelman mukaan tontille toteutettavien asuntojen kerrosala on yhteensä 2 234 k-m² ja liike-, toimisto- sekä sosiaalitilojen yhteensä 305 k-m². Porrashuoneiden kerrosala on yhteensä 601 k-m², josta siis 15 m²:n ylittävä osuus on yhteensä 451 k-m².

Hankkeen energiatehokkuus

Kaupunginhallituksen varauspäätöksen 3.11.2014 (1109 §) mukaan varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päätä.

YIT:n toimittaman energiatodistuksen mukaan hanke toteutetaan siten, että rakennuksen laskennallinen kokonaisenergiankulutus (E-luku) on 129 kWh/m²/vuosi. Asuinrakennus täyttää näin ollen energiatehokkuusluokan C vaatimukset, mutta varauspäätöksen kokonaisenergiankulutusta (E-luku) koskeva vaatimus ei aivan täyty.

YIT:n toimittamassa ja 17.2.2016 päivätyssä selvityksessä on otettu kantaa siihen, miten kaavoitukselliset ratkaisut vaikuttavat tulevan rakennuksen energiatehokkuuteen. Po. selvityksessä todetaan muun ohella, että asemakaavassa esitetyt rakennuksen rajat ovat tavanomaista asuinkerrostaloa monimuotoisemmat, minkä lisäksi tontille toteutetaan myös ajotunneliin johtava kulkuyhteys ajoluiskineen sekä liikenneterminaali. Edellä mainitut kaavoitukselliset ratkaisut lisäävät ra-

kennuksen monimuotoisuutta, jolloin rakennuksen vaipan pinta-ala suhteessa lämmitettävään tilaan on suurempi verrattuna tavanomaiseen asuinkerrostaloon. Ko. suhdeluku vaikuttaa suoraan rakennuksen energiatehokkuuteen, sillä lämpöhäviöitä on suhteessa tavanomaista enemmän. Tämä puolestaan heikentää rakennuksen energiatehokkuutta.

Esittelijä katsoo, että YIT:n toimittamaa selvitystä voidaan kokonaisuudessaan pitää hyväksyttävänä ja uskottavana, joten tältä osin on perusteltua poiketa kaupungin tontinluovutuksissa tavanomaisesti noudattamasta käytännöstä.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Lauttasaaren asemakaavan muutos nro 12348 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.10.2015 ja se on tullut voimaan 20.11.2015.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalotontti (AK) 31039/1. Tontin 31039/1 rakennusoikeus on yhteensä 3 110 + 490 k-m². Ensimmäinen luku osoittaa asuin-, liike-, toimisto- ja työtilojen yhteenlasketun kerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku bussiterminaalin kerrosalan määrän. Kaavamääräysten mukaan korttelialueella tulee järjestää ajoyhteys Lauttasaarentieltä ja Taivaanvuohenkujalta maanalaiseen ajotunneliin, joka johtaa metron ratatunneliin ja korttelin 31038 tontin 12 maanalaiseen pysäköintitilaan. Edelleen kaavamääräysten mukaan ensimmäiseen kerrokseen tulee rakentaa metron liityntäliikenteen bussiterminaali aputiloineen.

Asemakaavamääräysten mukaan kiinteistöä varten saadaan sijoittaa 25 autopaikkaa korttelin 31038 tontin 12 pysäköintilaitokseen. Näin ollen asemakaava ei edellytä hankkeelta velvoiteautopaikkoja. Varauksensaajan ilmoituksen mukaan hanke tullaan toteuttamaan autottomana.

Tontin 31039/1 pinta-ala on 1 765 m² ja osoite Lauttasaarentie 25. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 14.12.1963.

Kopio asemakaavan muutoksen nro 12348 kaavakartasta on liitteenä nro 4.

Maaperätiedot

Tontin maaperää on kunnostettu vuosina 2000 ja 2010 ja tontilta on poistettu pilaantuneet maat ympäristöviranomaisen päätösten mukaisesti. Alueelle on jäänyt alemman ohjearvon alittavia öljyhiilivedyille haisevia maita, jotka tulee ottaa huomioon kaivettavien massojen sijoituksessa. Helsingin ympäristökeskus on 19.2.2010 kirjeellään (Ymk

2010-326) todennut, että tontin maaperä on kunnostettu ohjeiden mukaisesti. Mikäli tontille rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, mahdollinen pilaantunut maaperä puhdistetaan tarvittavissa määrin talonrakentamisen yhteydessä.

Myyntiperusteet

Kaupunginhallitus päätti 9.11.2015 (1080 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään asemakaavan muutosehdotuksen nro 12348 mukainen Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31039 tontti 1 tai siitä muodostettavat tontit vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon seuraavin ehdoin:

- Tontin (AK) 31039/1 tai siitä muodostettavien tonttien kauppahinta on asuntokerrosalan osalta 1 300 euroa/k-m² 31.12.2016 asti.

- Tontille tai tonteille toteutettavien liike-, myymälä-, toimisto-, sosiaali- tai niihin verrattavien tilojen kerrosalan osalta perittävä kauppahinta on 450 euroa/k-m² 31.12.2016 asti.

- Kauppahintaa ei peritä siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan ylityksen.

- Kauppahintaa ei peritä myöskään siltä osin kuin porrashuoneiden pinta-ala ylittää 15 m².

- Mikäli tontin tai siitä muodostettavien tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan tai myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaisen ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

- 1.1.2017 alkaen edellä mainituin tavoin määräytyvälle kauppahinnalle maksetaan korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti. Korko erääntyy maksettavaksi kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

- Tontille tai siitä muodostettaville tonteille toteutettavien linja-autoliikennettä palvelevien liikenneterminaalitilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

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

Samalla kaupunginhallitus päätti vielä oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään tontista (AK) 31039/1 tai siitä muodostettavista tonteista lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Kauppahinta

Tontin kauppahinnaksi esitetään kolmemiljoonaa kaksisataakolmekymmentäkuusituhatta neljäsataaviisikymmentä (3 236 450,00) euroa (2 384 k-m² x 1 300 euroa/k-m² + 305 k-m² x 450 euroa/k-m²). Myyntiperusteiden mukaisesti kauppahintaa ei peritä siltä osin kuin porrashuoneiden pinta-ala ylittää 15 m².

Ostaja olisi lisäksi velvollinen maksamaan 1.1.2017 alkaen kauppahinnalle korkoa sen nykyarvon säilyttämiseksi kolmen prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti. Edelleen ostaja olisi velvollinen maksamaan lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia ilman Hitas-ehtoja toteutettavia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin 2 384 k-m² tai liike-, toimisto- ja sosiaalitiloja yhteensä enemmän kuin 305 k-m².

Liikenneterminaali- ym. tilojen luovuttaminen Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitokselle

Kaupunginhallitus päätti 9.11.2015 (1080 §) oikeuttaa Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitoksen (HKL) ostamaan tontille (AK) 31039/1 tai siitä muodostettavalle tontille/tonteille toteutettavien linja-autoliikennettä palvelevien liikenneterminaalitilojen ja niihin liittyvien henkilökunnan sosiaali-, tauko- ja aputilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet, tai muulla tavoin hankkimaan edellä mainittujen tilojen käyttö-/hallintaoikeuden, seuraavin ehdoin:

Linja-autoliikennettä palvelevien liikenneterminaalitilojen ja niihin liittyvien henkilökunnan sosiaali-, tauko- ja aputilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu hankintahinta tai vaihtoehtoisesti edellä mainittujen tilojen käyttö-/hallintaoikeuden yhteenlaskettu hankintahinta on enintään 2 300 000,00 euroa (alv. 0 %).

Muilta osin edellä mainittujen osakkeiden hankinnan periaatteista tai edellä mainittujen tilojen muusta hankintatavasta ja hankinnan periaatteista sovitaan tarkemmin tontin 31039/1 varauksensaajan (YIT Rakennus Oy) ja HKL:n kesken.

YIT ja HKL ovat neuvotelleet mainittujen liikenneterminaali- ym. tilojen luovuttamiseen liittyvistä kysymyksistä hyvässä yhteisymmärryksessä ja myös kiinteistötoimi on osallistunut po. neuvotteluihin. Asiassa on tarkoitus päästä lopulliseen neuvotteluratkaisuun mahdollisimman pian kuluvan kevään aikana. Tarkoituksena on, että liikenneterminaali luovutetaan HKL:lle käyttöoikeudella vastikkeetta ja sen rakentamiskustan-

nukset korvataan erikseen laadittavan sopimuksen mukaisesti. Muut tilat on tarkoitus luovuttaa osakkeina, jolloin edellä mainittujen liikenneterminaali- ym. tilojen yhteenlasketuksi hinnaksi muodostuu yhteensä 2,3 miljoonaa euroa (alv. 0 %). Tontin kiinteistökaupan ehdoissa on huomioitu velvoite toteuttaa tontille mainitut tilat HKL:n käyttöön kaupunginhallituksen asettamien reunaehtojen mukaisesti.

Lopullisia sopimuksia liikenneterminaalin ym. tilojen luovuttamisesta ei olla vielä tehty, ja asia on siis tältä osin vielä neuvotteluvaiheessa. Tämän vuoksi asiassa esitetään, että tontin 31039/1 kauppakirja allekirjoitetaan vasta, kun YIT ja HKL ovat tehneet tontille toteutettavien liikenneterminaali- ym. tilojen luovuttamista koskevat sopimukset tai mainittujen tilojen luovuttamisesta on tehty esi- ja/tai aiesopimukset, ellei kiinteistöviraston kanssa erikseen toisin sovita. Mainittuun sopimusratkaisuun pääseminen on myös YIT:n ilmoittama edellytys kiinteistökaupan tekemiselle.

Länsimetro Oy:n maanvuokrasopimuksen tarkistaminen

Länsimetro Oy:lle on vuokrattu pitkäaikaisesti alueita länsimetron toteuttamista ja käyttöä varten kiinteistölautakunnan päätöksillä 27.10.2009 (620 §), 15.6.2010 (959 §) ja 11.12.2014 (620 §) 31.10.2039 saakka. Kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö päätti 2.7.2015 (136 §) muuttaa viimeisintä, kuilurakennuksia ja metroasemia koskevaa maanvuokrasopimusta nro 23541 (Klk 11.12.2014, 620 §) siten, että po. sopimuksen mukaiseen vuokra-alueeseen lisättiin muun ohella noin 392 m²:n suuruinen, pääosin maanalainen määräala tontista 31039/1 (kiinteistötunnus 91-31-39-1, Lauttasaarentie 25) länsimetron huoltotunnelien ajoluiskien sekä niiden suuaukkorakennusten ja muiden rakenteiden sijoittamista varten.

Esittelijä katsoo, että tontin 31039/1 kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä tontti tulisi vapauttaa Länsimetro Oy:n maanvuokrasopimuksen nro 23541 mukaisesta määräaikaisesta vuokraoikeudesta. Tämä on perusteltua ensinnäkin ottaen huomioon tontin omistus- ja hallintasuhteiden selkeyteen liittyvät näkökohdat, sillä tulevaa asuntorakentamista ja erityisesti asuntojen myyntiä ei ole tarpeen rasittaa ulkopuolisella määräaikaisella maanvuokraoikeudella. Toiseksi Länsimetro Oy:n oikeus länsimetron toiminnan ja käytön kannalta välttämättömien rakenteiden sijoittamiseen tontille 31039/1 tulee perustumaan erikseen laadittavaan rasite-/yhteisjärjestelysopimukseen, jonka osalta YIT ja Länsimetro Oy ovat käyneet neuvotteluja. Edelleen Länsimetro Oy:n oikeus käyttää tontille 31039/1 toteutettavaa ajoyhteyttä tulee perustumaan erikseen laadittavaan rasitesopimukseen, jonka laatimiseen myös kiinteistöviraston tonttiosasto on osallistunut. Tämän lisäksi kiinteistökaupan kauppakirjaan sisällytetyt rasitteenluonteiset eh-

dot turvaavat edellä tässä kohdassa tarkoitettujen oikeuksien pysyvyyttä. Länsimetro Oy on tietoinen tässä tarkoitetusta maanvuokrasopimuksen tarkistamisesta.

Tarkistuksen jälkeen maanvuokrasopimuksen nro 23541 mukainen vuokra-alue on yhteensä noin 6 455 m²:n suuruinen ja sen perusvuosivuokra on 484 euroa (6 455 m² x 1,5 euroa/m² x 5 %). Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja. Kiinteistölautakunnan em. päätösten mukaan Länsimetro Oy:ltä ei peritä vuokraa sinä aikana, jolloin Helsingin kaupunki ja Espoon kaupunki omistavat Länsimetro Oy:n koko osakekannan.

Rekisteröinti

YIT Rakennus Oy (Y-tunnus 1565583-5) on merkitty kaupparekisteriin 10.11.1999. Kiinteistökauppa on tarkoitus tehdä perustettavan yhtiön Asunto Oy Helsingin Larunsolmu lukuun.

Lisäehdot

Tontin kauppakirjaan otetaan muun ohella ehdot, jotka koskevat velvoitetta suunnitella ja toteuttaa tontille asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset linja-autoliikennettä palvelevat liikenneterminaalitilat ja niihin liittyvät henkilökunnan sosiaali-, tauko-, muuntamo- ym. tilat. Edelleen kauppakirjaan sisällytetään ehdot, jotka koskevat velvollisuutta luovuttaa mainitut tilat Helsingin kaupungin liikennelaitokselle (HKL) kaupunginhallituksen vahvistamien reunaehtojen ja kauppakirjasta tarkemmin ilmenevien ehtojen mukaisesti. Kauppakirjan ehdoissa on myös otettu huomioon velvoite sopia tontille toteutettavan ja tonttia 31038/12 sekä osittain Länsimetro Oy:tä ja Helsingin kaupungin liikennelaitosta palvelevan ajoyhteyden kuntoonpanosta, kunnossapidosta ym. yhteisjärjestelyistä. Edelleen kauppakirjan ehdoissa on huomioitu Länsimetro Oy:n oikeus sijoittaa ja pitää ym. länsimetron toteuttamisen ja käytön edellyttämiä laitteita ja rakenteita myytävällä tontilla sekä kaupungin omistaman tontin 31026/7 oikeus käyttää myytävälle tontille sijoittuvaa ajoyhteyttä kulkuyhteytenään Taivaanvuohenkujalta Lauttasaarentielle. Lopuksi ostaja olisi velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista muistakin myytävän tontin rakentamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja/tai yhteisjärjestelyistä.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja ja kaupungin kiinteistökaupoissa tavanomaisesti noudattamia ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi

Liitteet

1	Tontin 31039-1 kiinteistökaupan muut ehdot
2	Toimintaohje, 28.9.2015
3	Länsimetro Oy:lle vuokrattu alue tontista 31039/1
4	Kopio asemakaavan muutoksen nro 12348 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
YIT Rakennus Oy	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Länsimetro Oy	Esitysteksti Liite 1 Liite 3 Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Helsingin kaupungin liikennelaitos	Esitysteksti Liite 1 Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Kiinteistöviraston hallinto-osasto	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3
Kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto	Esitysteksti