

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (AKS, 2 100 + 250 k-m²) myyminen osto-oikeusehdon perusteella ja pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen merkitseminen päätymään (Vuosaari, tontti 54052/6)

Mustalahdentie 1

Hakemus

As Oy Helsingin Mustalahdentie 1 pyytää 1.7.2020 lähettämällään hakemuksella, että Helsingin kaupunki myisi sille maanvuokrasopimuksen osto-oikeusehdon perusteella Vuosaaren tontin (AKS) 54052/6. Tontille on rakennettu vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja sekä liiketilaa.

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus ja sen osto-oikeusehto sekä myyntiperusteet

Kiinteistölautakunta päätti 25.6.2015 (323 §) vuokrata As Oy Helsingin Mustalahdentie 1 tontin (AKS) 54052/6 (pinta-ala 1 279 m², os. Mustalahdentie 1) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.8.2015 - 31.12.2044. Osapuolet ovat allekirjoittaneet 8.7.2015 tonttia koskevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen (nro 23804).

Maanvuokrasopimuksessa on sovittu vuokralaisen osto-oikeudesta seuraavasti:

32 §

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan sen jälkeen, kun tontille rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asutokäyttöön.

33 §

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 30 euroa/k-m² asuntokerrosalan osalta ja 15 euroa/k-m² liike- ja julkisten tilojen kerrosalan osalta sekä kaupantekohetkellä voimassa olevan lainvoimaisen rakennusluvan mukaiseen käytettyyn kerrosalaan. 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. 19,08, 572 euroa).

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

34 §

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

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Kaupunginvaltuusto päätti 26.8.2016 (192 §) jatkaa tontin vuokrasopimusta 31.12.2080 saakka sekä vahvistaa tontin vuokraus- ja myyntiperusteet.

Osto-oikeus on voimassa yhteensä viisi vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan (1.8.2015) alkamisesta lukien eli 31.7.2020 saakka. As Oy Helsingin Mustalahdentie 1 on ilmoittanut osto-oikeuden käyttämisestä osto-oikeusehdon voimassaoloajan kuluessa.

Tontin ja sillä sijaitsevan rakennuksen käyttö

Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan As Oy Helsingin Mustalahdentie 1 on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan vuokra-alueella pääasiassa senioreille suunnattuja vuokra-asuntoja. As Oy Helsingin Mustalahdentie 1 on ollut yhteydessä vuokranantajaan ja tiedustellut mahdollisuutta ottaa asunnot vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön ilman seniorikäyttövelvoitetta. Vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen muutosta on käyty läpi yhdessä kanslian asuminen-yksikön kanssa, joka suhtautui myönteisesti senioriasuntokäyttövelvoitteen poistamiseen. Koska As Oy Helsingin Mustalahdentie 1 on ilmoittanut aikeistaan käyttää maanvuokrasopimuksen osto-oikeutta, ei maanvuokrasopimusta ole muutettu tältä osin, vaan asia on huomioitu suoraan kauppakirjassa.

Kauppakirjaan on sisällytetty maanvuokrasopimuksen edellyttämä ehto siitä, että asunnot on pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 29.8.2012 hyväksymän ja 12.10.2012 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 11953 mukaan tontin käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialuetta ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten (AKS). Tontilla on asuinrakennusoikeutta 2 100 k-m² ja asumista palvelevien liike- ja julkisten tilojen rakennusoikeutta 250 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on 6.

Tontilla sijaitsee yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla pelastusajo on sallittu ja jolle saa sijoittaa yleisiä teknisen huollon verkoston osia. Alue tulee rakentaa korkeatasoiseksi julkitilaksi penkein, istutuksin, valaisimin ja vettä läpäisevin pintamateriaalein.

Korttelialueen pysäköintipaikat sijoitettava LPA-alueelle. Autopaikkoja asuntoja varten tulee olla 1 ap/110 k-m² ja liike- tai julkisia tiloja varten 1 ap/250 k-m².

Alueella on käynnissä Vuosaaren pohjoista lähikeskusta koskeva asemakaavan muutos, jossa tutkitaan täydennysrakentamista Mustalahdentien alueelle. Mahdollinen täydennysrakentaminen edellyttää myös Mustalahdentien läheisyydessä olevien LPA-tonttien uudelleentarkastelua.

Tonttiedot

Tontti 54052/6 on merkitty kiinteistörekisteriin 30.5.2015. Tontin pinta-ala on 1 279 m² ja osoite Mustalahdentie 1.

Rasiteasiat

Ostaja allekirjoittaa kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä rasitesopimuksen kaupungin kanssa. Rasitesopimus koskee kaupungin pysyvää oikeutta kulkuyhteyteen (yleiseen jalankulkuun ja polkupyöräilyyn) tontille rakennetulla rasitesopimuksen liitekarttaan merkityllä yleistä jalankulkua ja polkupyöräilyä varten varatulla alueen osalla (asemakaavan muutoksessa nro 11953 kaavamerkinnällä pp). Rasitesopimuksen hyväksyy kaupungin osalta tontit-yksikön päällikkö erillisellä päätöksellä.

Lisäksi Helsingin kaupungilla on pysyvä oikeus käyttää mainittua aluetta julkisena ulkotilana.

Aluetta tarvitaan mahdollisesti myös naapuritontin 54052/4 sekä muiden lähialueen kiinteistöjen pelastusajoa varten. Ostaja on velvollinen sallimaan alueen pelastuskäytön sekä tarvittaessa laatimaan kustannuksellaan sitä koskevan rasitesopimuksen naapuritontin 54052/4 ja muiden lähialueiden kiinteistöjen kanssa.

Lisäksi ostaja solmii maanvuokrasopimuksen Vuosaaren puistopolulle ja viereiseen puistoon sijoittuvasta nostopaikasta.

Autopaikat

Tontin autopaikat sijaitsevat autopaikkatontilla (LPA) 54054/4, joka on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 23806 ostajalle.

Alueella, jolla tontti ja autopaikkatontti (LPA) 54054/4 sijaitsevat, on käynnissä Vuosaaren pohjoista lähikeskusta koskeva asemakaavan muutos, jossa tutkitaan täydennysrakentamista Mustalahdentien alueelle. Mahdollinen täydennysrakentaminen edellyttää myös Mustalahdentien läheisyydessä olevien autopaikkatonttien uudelleentarkastelua.

Tämänhetkisten kaavamuutosta koskevien alustavien suunnitelmien mukaan:

- Tonttia koskeva pysäköintinormi tulee muuttumaan siten, että tonttia kohden voidaan osoittaa nykyistä vähemmän velvoiteautopaikkoja
- Tontin vierasautopaikat sijoitetaan katualueelle ja ovat mahdollisesti lähialueen tonttien yhteiskäytössä
- autopaikkatontin 54054/4 pinta-ala pienenee ja sen sijainti voi muuttua nykyisestä

Kauppakirjaan on sisällytetty ehto, jonka mukaan ostaja on velvollinen korvauksetta vähentämään tontin autopaikkojen määrää siten, että tontilla on jatkossa ainoastaan uuden pysäköintinormin edellyttämän velvoiteautopaikat sekä hyväksymään korvauksetta tontin autopaikkoja varten vuokratun alueen pienentämisen (ja/tai vuokra-alueen/autopaikkojen uudelleensijoittamisen) kuitenkin siten, että vuokran määrää tarkistetaan vastaamaan uutta pinta-alaa.

Lisäksi ostaja on velvollinen sopimaan kaupungin kanssa tarvittavista muutoksista tontin autopaikkajärjestelyihin sekä tekemään tarvittavat muutokset kaupungin ja ostajan väliseen autopaikkatontin 54054/4 maanvuokrasopimukseen nro 23806. Mikäli ostaja ja kaupunki eivät pääse sopimukseen autopaikkajärjestelyistä, on kaupungilla oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä tehdä tarvittavat muutokset autopaikkatontin 54054/4 maanvuokrasopimukseen edellyttäen kuitenkin, että kaupunki osoittaa mahdollisen uuden pysäköintinormin edellyttämän määrän autopaikkoja tontin käyttöön.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan, että tontin autopaikat säilyvät ensisijaisesti mainitun tontin asukkaiden käytössä.

Maaperätiedot

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei tontilla aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tontin pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Mikäli tontilla (entisellä vuokra-alueella) havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista, ostaja vastaa aikaisemman vuokrasuhteen aikana sekä tontin myynnin jälkeen tapahtuneesta tontin maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta. Kaupunki vastaa ennen vuokrasuhteen alkua aiheutuneesta pilaantumisesta ja sen puhdistamisesta aiheutuneista ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Kaupungin vastuu on voimassa viisi (5) vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Ostaja vastaa tontilla ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista.

Rakennuslupa

Rakennuslautakunta päätti 7.7.2015 (233 §) myöntää tontille rakennusluvan, jonka mukaan toteutettava asuinkerrosala on 2 113 k-m² (ylittää kaavan mukaisen asuinkerrosalan enimmäismäärän 13 k-m²:lla). Rakennusluvan mukaan liiketilaa on 175 m². Rakennusluvan mukaan asuntoja on 45.

Kauppahinta

Tontin kauppahinta on 1 327 358 euroa.

$((2\ 113\ \text{k-m}^2 \times 30\ \text{e/k-m}^2 + 250\ \text{k-m}^2 \times 15\ \text{e/k-m}^2) \times 19,77)$

Tontin kauppahintaa peritään kaavaan merkityn asuinrakennusoikeuden ylittävän, voimassa olevan lainvoimaisen rakennusluvan mukaisen käytetyn asuinkerrosalan (2113 k-m²) sekä kaavan merkityn liike- ja julkisen tilan rakennusoikeuden (250 k-m²) perusteella. Osto-oikeusehdon mukainen kauppahinta perustuu kiinteistölautakunnan 25.6.2015 (323 §) ja kaupunginvaltuuston 26.8.2015 (192 §) päätösten mukaiseen asuinrakennusoikeuden yksikköhintaan 30 euroa/k-m² (ind. 100) ja liike- ja julkisten tilojen rakennusoikeuden yksikköhintaan 15 euroa /k-m² (ind. 100).

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupungin pankkitilille kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin.

Tonttia koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus (nro 23804) merkitään päättymään kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.