



§ 1196

**V 27.11.2013, Vuosaaren Rastilan asuntotonttien vuokrausperusteet
(tontit 54008/5-8, 54009/2 ja 54351/1)**

HEL 2013-012162 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 54. kaupunginosan (Vuosaari, Rastila) asemakaavan muutokseen nro 11685 merkityn korttelin nro 54008 tontit nro 5-8 sekä korttelin nro 54009 tontin nro 2 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Valtion korkotuen turvin vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 24 euroa.

2

Vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

3

Tonteille 54008/5-8 ja 54009/2 asemakaavan edellyttämällä tavalla rakennettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 22 euroa. Siltä osin kuin asemakaava sallii tällaisten tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, ei maanvuokraa peritä.

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

4

Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion



asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

5

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) asemakaavan muutokseen nro 11720 merkityn korttelin nro 54351 tontin nro 1 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

2

Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta_tontit Retkeilijänkatu ja Ramsinniementie



- 2 Otteet asemakaavoista nro 11720 ja 11685
3 Tonttijakokartta 54008
4 Tonttijakokartta 54009

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 54. kaupunginosan (Vuosaari, Rastila) asemakaavan muutokseen nro 11685 merkityn korttelin nro 54008 tontit nro 5-8 sekä korttelin nro 54009 tontin nro 2 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2015 saakka seuraavin ehdoin:

1

Valtion korkotuen turvin vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 24 euroa.

2

Vaparaohitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

3

Tonteille 54008/5-8 ja 54009/2 asemakaavan edellyttämällä tavalla rakennettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 22 euroa. Siltä osin kuin asemakaava sallii tällaisten tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, ei maanvuokraa peritä.

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

4

Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).



5

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) asemakaavan muutokseen nro 11720 merkityn korttelin nro 54351 tontin nro 1 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

2

Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Asemakaava-, tontti- ja maaperätiedot

Rastila, tontit 54008/5-8 sekä 54009/2

Retkeilijänkadun kortteleiden asemakaavan muutos nro 11685 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 24.9.2008 ja se on saanut lainvoiman 7.11.2008. Asuinkerrostalotontit (AK) 54008/5-8 sekä 54009/2 sijaitsevat Rastilan metroaseman ja Retkeilijänkadun välissä hyvien liikenneyhteyksien ja valmiiden palveluiden äärellä. korttelin 54008 tonteille on osoitettu yhteensä 4 550 k-m² asuntorakennusoikeutta, minkä lisäksi kortteliin tulee rakentaa vähintään 600 k-m² liike-, toimisto- ja työtilojen kerrosalaa. Tämän



luvun ylittävän osan saa rakentaa kerrosalan lisäksi. Kortteliin 5400/9 on osoitettu 1 150 k-m² asuinrakennusoikeutta ja 150 k-m² työpaikkarakennusoikeutta vastaavin määräyksin.

Asemakaavan nojalla laaditussa tonttijaossa määriteltyjen rekisteröityjen tonttien rakennusoikeudet jakaantuvat seuraavasti:

Tontti 54008/5 (489 m², Retkeilijänkatu 3): 1 138 k-m² + 150 k-m².

Tontti 54008/6 (572 m², Retkeilijänkatu 5): 1 137 k-m² + 150 k-m².

Tontti 54008/7 (649 m², Retkeilijänkatu 7a): 1 138 k-m² + 150 k-m².

Tontin 54008/8 (632 m², Retkeilijänkatu 7b): 1 287 k-m² + 150 k-m².

Tontti 54009/2 (1 062 m², Retkeilijänkatu 9): 1 300 k-m² + 150 k-m².

Kaavaselostuksen mukaan aluetta peittää osittain täytemaakerros, jonka korkeusasema noudattelee pääosin Retkeilijänkadun tasoa. Täytemaan paksuus on 0 - 2 metriä eikä sen laadusta ole tietoa. Tonttien eteläosassa on kallioseinämä, jonka alaosa on metroradan pohjoispuolella sijaitsevan kevyen liikenteen väylän tasossa. Kallion pääkivilajina on liuskeinen amfiboliitti, joka on louhittavuusominaisuuksiltaan vaikea.

Meri-Rastila, tontti 54351/1

Vuosaaren Ramsinranta III:n asemakaava ja asemakaavan muutos nro 11720 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2.3.2011 ja se on saanut lainvoiman 15.4.2011. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalotontti (AK) 54351/1, jonka kaavan mukainen rakennusoikeus on 4 150 k-m². Tontin pinta-ala on noin 8 228 m² ja likimääräinen tonttitehokkuus 0,49. Tonttia ei vielä ole rekisteröity.

Kaavaselostuksen mukaan valtaosa alueesta on kallioista tai karkeiden kivennäismaiden peittämää, jossa peruskallio on lähellä maanpintaa.

Sijaintikartta on liitteenä 1, otteet asemakaavakartoista liitteenä 2 ja tonttijakokartat kortteleista 54008 ja 54009 liitteinä 3 ja 4 .

Varaukset

Tontit 54008/5-7 on varattu Fira Oy:lle ja Pohjola Kiinteistösijoitus Oy:lle vapaarahoitteisten, ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Tontit 54008/8 ja 54009/2 on varattu Alkuasunnot Oy:lle valtion korkotukemien nuorille tarkoitettujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten.



Varaukset ovat voimassa tämän vuoden loppuun. Kaikki varatut tontit on vuokrattu varauksensaajille rakennusluvan hakemista varten.

Kortteleiden 54008 ja 54009 tonteille on aiemmin vuonna 2009 vahvistettu vuokrauserusteet. Tonttien suunnitelmat ovat kuitenkin muuttuneet, joten niillekin tulee vastaavasti vahvistaa uudet vuokrauserusteet. Tontille 54351/1 ei aiemmin ole vahvistettu vuokrauserusteita.

Ehdotetut vuokrauserusteet

Vuosaaren Rastilan asuinkerrostalotonttien (AK) 54008/5-8 ja 54009/2 vuosivuokra ehdotetaan määriteltäväksi sääntelemättömän vapaarahoitteen vuokra-asuntotuotannon osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa. Valtion korkotuen turvin rakennettavan asuntotuotannon osalta vastaavaksi kerrosneliömetrihinnaksi ehdotetaan 24 euroa.

Vuokraushinnan määrittelyssä on otettu huomioon, että tontit sijaitsevat Rastilan metroaseman ja Vuotien välittömässä läheisyydessä valmiiden palveluiden äärellä. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin vapaarahoitteisessa sääntelemättömässä vuokra-asuntotuotannossa noin 2,12 euroa/as-m²/kk ja valtion korkotukemassa asuntotuotannossa noin 1,82 euroa/as-m²/kk.

Vapaarahoitteisille tonteille esitettävä vuokra vastaa nykyarvoltaan noin 530 euron kerrosneliömetrihintaa ja valtion tukemien asuntojen osalta noin 455 euron kerrosneliömetrihintaa. Valtion korkotukemien kohteiden osalta maanvuokrasta perittäisiin 80 % korkotuen aikana.

Meri-Rastilan asuinkerrostalotontin (AK) 54351/1 vuosivuokra ehdotetaan määriteltäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa. Tontti sijaitsee Meri-Rastilan kerrostaloalueen eteläpuolella Ison Kallahden rannan tuntumassa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin noin 1,89 euroa/as-m²/kk ja arava-alennus huomioon ottaen noin 1,52 euroa/as-m²/kk. Tontille esitettävä vuokra vastaa nykyarvoltaan noin 474 euron kerrosneliömetrihintaa ja arava-alennus huomioiden noin 379 euron kerrosneliömetrihintaa.

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei perittäisi vuokraa.



Asuinkerrostaloteille (AK) 54008/5-8 ja 54009/2 asemakaavan edellyttämällä tavalla rakennettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta vuosivuokra määrättäisiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 22 euroa. Siltä osin kuin asemakaava sallii tällaisten tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, ei maanvuokraa perittäisi.

Asuntotonttien vuosivuokrasta esitetään perittäväksi 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Kvston 1.10.1980 (asia nro 18) tekemän päätöksen mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Vuokra-ajaksi esitetään kaikkien po. asuntotonttien osalta noin 60 vuotta eli 31.12.2075 päättyvää vuokratuottoa.

Ehdotetut vuokrausperusteet vastaavat tasoltaan lähialueille viime vuosina määritellyjä.

Kaupunginhallituksen vuonna 2010 tekemä päätös osto-oikeusehdon soveltamisesta

Kaupunginhallitus päätti 1.3.2010 (251 §) vahvistaa periaatteet luovutettaessa tontteja vapaarahoitteiseen ja 10 vuoden korkotukilainalla rahoitettavaan vuokra-asuntotuotantoon. Päätöksen mukaan tontit luovutetaan vuokraamalla siten, että vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus. Maanvuokra määritetään pitäen perusteena kulloinkin kyseessä olevan alueen sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettavien tonttien hintatasoa ja noudattaen kaupungin tavanomaisia hinnoitteluperiaatteita.

Tontille rakennettavat asunnot on tontin vuokra-aikana pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asutokäytössä. Vuokralaisen maanvuokrasopimukseen perustuva osto-oikeus on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asutokäyttöön. Tontti näin myytäessä on sopimusehdoin varmistettava, että sille rakennetut asunnot pidetään vuokra-asutokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.



Päätöksen mukaan tontin kauppahinta määräytyy Vuosaaren Rastilan alueelta vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta käyttäen rakennusoikeuden yksikköhintaa laskettaessa kerrointa 1,1.

Koska tontit 54008/5-7 on varattu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon, ne on päätöksen mukaisesti tarkoitettu vuokrata pitkäaikaisesti vuokrasopimukseen kirjatuin osto-oikeutta tarkoittavin ehdoin. Tonttien kauppahinta perustuu tällöin hintatasossa 9/2013 (ind. 1894) laskettuna asuinkerrosalan osalta kerrosneliömetrihintaan 587 euroa ja liike-, toimisto- ja työtilojen osalta kerrosneliömetrihintaan 455 euroa.

Tontinluovutuksessa ei noudateta Hitas-sääntelyä.

Mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy kaupunginhallituksen ehdotuksen tonttien vuokrausperusteiksi, kaupunginhallitus päättää täytäntöönpanopäätöksessään tonttien 54008/5, 6 ja 7 vuokrasopimukseen otettavista osto-oikeutta koskevista ehdoista seuraavasti:

Täytäntöönpanopäätös

Kaupunginhallitus päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan sisällyttämään 54. kaupunginosan (Vuosaari, Rastila) korttelin 54008 vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa varten vuokrattavien tonttien 5-7 (AK) maanvuokrasopimukseen seuraavat osto-optiota koskevat ehdot:

1

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-asuntokäyttöön.

2

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 31 euroa/kerrosneliömetri ja kaupantekohetkellä voimassa olevan lainvoimaisen rakennusluvan mukaiseen käytettyyn kerrosalaan. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.



Liike-, toimisto- tai työtilojen osalta peritään kauppahintaa, joka perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 24 euroa/kerrosneliömetri ja 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 18,94 (9/2013, ind. 1894).

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

3

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

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

4

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

Samalla kaupunginhallitus päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään tonttien 54008/5-7 vuokrasopimusten osto-oikeutta koskeviin ehtoihin perustuvat lopulliset kiinteistökauppojen kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta_tontit Retkeilijänkatu ja Ramsinniementie
- 2 Otteet asemakaavoista nro 11720 ja 11685



3 Tonttijakokartta 54008
4 Tonttijakokartta 54009

Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 31.10.2013 § 546

HEL 2013-012162 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta K4 T4, L4 P4, K5 T1, Retkeilijänkatu 3, 5, 7a ja 7b (tontit 54008/5-8); kiinteistökartta L4 P4, Retkeilijänkatu 9 (tontti 54009/2); kiinteistökartta K4 T3, Ramsinniementie 12 (tontti 54351/1)

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 54. kaupunginosan (Vuosaari, Rastila) asemakaavan muutokseen nro 11685 merkityn korttelin 54008 tontit 5-8 sekä korttelin 54009 tontin 2 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Retkeilijänkadun asemakaavan muutokseen nro 11685 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK), jotka toteutetaan valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona, vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 24 euroa.

2

Retkeilijänkadun asemakaavan muutokseen nro 11685 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK), jotka toteutetaan vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina, vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

3

Asuinkerrostaloteille 54008/5-8 ja 54009/2 asemakaavan edellyttämällä tavalla rakennettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana



kerrosneliömetrihintana 22 euroa. Siltä osin kuin asemakaava sallii tällaisten tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, ei maanvuokraa peritä.

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

4

Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

5

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) asemakaavan muutokseen nro 11720 merkityn korttelin 54351 tontti 1 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

2

Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.



C

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan sisällyttämään 54. kaupunginosan (Vuosaari, Rastila) korttelin 54008 vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa varten vuokrattavien tonttien 5-7 (AK) maanvuokrasopimukseen seuraavat osto-optiota koskevat ehdot:

1

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-asuntokäyttöön.

2

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 31 euroa/kerrosneliömetri ja kaupantekohetkellä voimassa olevan lainvoimaisen rakennusluvan mukaiseen käytettyyn kerrosalaan. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Liike-, toimisto- tai työtilojen osalta peritään kauppahintaa, joka perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 24 euroa/kerrosneliömetri ja 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 18,94 (9/2013, ind. 1894).

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

3



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

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

4

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

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään korttelin 54008 tonttien 5-7 osto-oikeuteen perustuvat lopulliset kiinteistökauppojen kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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