



19.06.2013

Kaj/12

**§ 249**

**Arrendegrunder för bostadstomter m.m. på Sörnäsudden (Sörnäs, Fiskehamnen)**

HEL 2013-005140 T 10 01 01 02

**Beslut**

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera de nedan angivna bostadstomterna och en tomt för servicebyggnader i 10 stadsdelen (Sörnäs), vilka ingår i detaljplanen och detaljplaneändringen nr 11780, eller de tomter som bildas av dessa, på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten 10587/1 (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hitasbostäder.

Årsarrendet för tomten 10587/2 (P) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 17 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om servicelokaler, lokaler för grupphem eller andra lokaler med beteckningen Y och av priset 35 euro i fråga om bostäder.

Årsarrendet för tomten 10587/3 (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 40 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om oregrerade fritt finansierade hyresbostäder och av priset 42 euro i fråga om ägarbostäder.

Årsarrendet för tomterna 10587/4–9 (A-1) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 44 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om oregrerade fritt finansierade ägarbostäder.

Årsarrendet för tomten 10589/1 (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hitasbostäder.



Årsarrendet för tomterna 10589/2 och 3 (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 42 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om oreglerade fritt finansierade ägarbostäder.

Årsarrendet för tomten 10589/4 (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om bostäder understödda av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (nedan ARA).

Årsarrendet för tomterna 10589/5–12 (A-1) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 44 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om oreglerade fritt finansierade ägarbostäder.

Årsarrendet för tomterna 10590/4–8 (A-1) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 44 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om fritt finansierade ägarbostäder.

Bostadskomplement som byggs utöver den i detaljplanen angivna våningsytan beaktas inte då arrendet bestäms.

Eventuella affärslokaler på tomterna för bostadshus och/eller servicebyggnader beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Årsarrendet för eventuella offentliga servicelokaler och lokaler för kommunal teknik på tomterna för bostadshus och/eller servicebyggnader bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 17 euro per kvadratmeter våningsyta.

Om upplåtelseformen för tomter för bostadshus och/eller servicebyggnader ändras till exempel med anledning av ändringar i reserveringsbeslutet eller i detaljplanen kan arrendet för tomterna bestämmas utifrån ett pris som motsvarar den nya finansierings- och/eller upplåtelseformen och lämpar sig för ändamålet i enlighet med tomtpriserna ovan.

2

Av årsarrendet för bostadstomter tas 80 % ut så länge som statligt bostadslån för byggandet av bostadshus på tomterna återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsbyggandet.



På grund av att en begynnelseårsnedsättning gäller för tomterna tas 70 % av arrendet ut till 31.12.2017 i fråga om tomter för bostadsproduktion med statligt stöd eller den andel av bostadsbyggrätten som motsvarar bostadsproduktionen i fråga. Samma principer tillämpas på produktion med fri finansiering, men 80 % av arrendet tas ut i detta fall.

3

I fråga om tomterna 10587/4–9 (A-1) ska man utöver arrendet i punkt 1 betala tilläggsarrende till staden som en engångsprestation på sammanlagt 476 700 euro innan det långfristiga arrendeavtalet undertecknas.

I fråga om tomterna 10589/2 och 3 (AK) ska man utöver arrendet i punkt 1 betala tilläggsarrende till staden som en engångsprestation på sammanlagt 2 168 900 euro innan det långfristiga arrendeavtalet undertecknas.

I fråga om tomterna 10589/5–12 (A-1) ska man utöver arrendet i punkt 1 betala tilläggsarrende till staden som en engångsprestation på sammanlagt 687 400 euro innan det långfristiga arrendeavtalet undertecknas.

4

I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bostads-, affärs- och kontorsområden och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor. I fråga om hitasobjekt gäller dessutom de villkor beträffande regleringen av pris- och kvalitetsnivån på bostäder som stadsfullmäktige och stadsstyrelsen har fattat beslut om.

B

bemyndiga fastighetsnämnden att alternativt sälja de nedan angivna bostadstomterna i 10 stadsdelen (Sörnäs), vilka ingår i detaljplanen och detaljplaneändringen nr 11780, eller de tomter som bildas av dessa, på följande villkor:

1

Köpesumman för tomterna 10589/2 och 3 (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av à-priset för byggrätten 70,00 euro/m<sup>2</sup> vy i fråga om fritt finansierade ägarbostäder (3/2013, index 1889).

Köpesumman bestäms utifrån det ovannämnda à-priset justerat enligt det vid tidpunkten för köpet senast offentliggjorda poängtalet för levnadskostnadsindex.



Staden har dock i varje fall rätt att ta ut minst en köpesumma per kvadratmeter som fås genom att multiplicera å-priset ovan med 18,89 (3/2013, index 1889).

Eventuella affärslokaler, lokaler för offentlig service och lokaler för kommunalteknik eller motsvarande utrymmen på tomten beaktas på samma sätt som fritt finansierade ägarbostäder då köpesumman bestäms.

Bostadskomplement som byggs utöver den i detaljplanen angivna våningsytan (m<sup>2</sup> vy) beaktas inte då arrendet bestäms.

Om tomten genom det lagakraftvunna bygglovet får en slutlig sammanlagd mängd våningsyta som överskrider den maximala byggrätten för tomten i detaljplanen eller om byggrätten i denna detaljplan överskrids av någon annan anledning har staden rätt att få ett tillskott till köpesumman för varje överstigande kvadratmeter våningsyta.

2

I övrigt gäller för tomtköpet de villkor som staden normalt tillämpar vid fastighetsaffärer och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor och preciserande villkor för hur köpesumman ska bestämmas.

C

bemyndiga fastighetsnämnden att i fråga om tomterna 10589/2 och 3, eller de tomter som bildas av dessa, utarbeta de slutliga köpebrev för fastighetsköpen och att bestämma villkoren för dessa.

## Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen under diskussionen hade föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att stadsstyrelsen utreder vilka åtgärder som kan vidtas för att arrendegrunderna för stadens tomter ska bli skäligare.

Ordföranden konstaterade att ledamoten Yrjö Hakanens förslag till hemställningskläm inte hade understötts, varvid det förföll.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028



19.06.2013

Kaj/12

timo.harmala(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Havainnekuva
- 2 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11780
- 3 Tonttiluettelo

## Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar

A

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera de nedan angivna bostadstomterna och en tomt för servicebyggnader i 10 stadsdelen (Sörnäs), vilka ingår i detaljplanen och detaljplaneändringen nr 11780, eller de tomter som bildas av dessa, på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten 10587/1 (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hitasbostäder.

Årsarrendet för tomten 10587/2 (P) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 17 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om servicelokaler, lokaler för grupphem eller andra lokaler med beteckningen Y och av priset 35 euro i fråga om bostäder.

Årsarrendet för tomten 10587/3 (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 40 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om oreglerade fritt finansierade hyresbostäder och av priset 42 euro i fråga om ägarbostäder.

Årsarrendet för tomterna 10587/4–9 (A-1) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 44 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om oreglerade fritt finansierade ägarbostäder.

Årsarrendet för tomten 10589/1 (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hitasbostäder.



Årsarrendet för tomterna 10589/2 och 3 (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 42 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om oreglerade fritt finansierade ägarbostäder.

Årsarrendet för tomten 10589/4 (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om bostäder understödda av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (nedan ARA).

Årsarrendet för tomterna 10589/5–12 (A-1) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 44 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om oreglerade fritt finansierade ägarbostäder.

Årsarrendet för tomterna 10590/4–8 (A-1) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 44 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om fritt finansierade ägarbostäder.

Bostadskomplement som byggs utöver den i detaljplanen angivna våningsytan beaktas inte då arrendet bestäms.

Eventuella affärslokaler på tomterna för bostadshus och/eller servicebyggnader beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Årsarrendet för eventuella offentliga servicelokaler och lokaler för kommunal teknik på tomterna för bostadshus och/eller servicebyggnader bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 17 euro per kvadratmeter våningsyta.

Om upplåtelseformen för tomter för bostadshus och/eller servicebyggnader ändras till exempel med anledning av ändringar i reserveringsbeslutet eller i detaljplanen kan arrendet för tomterna bestämmas utifrån ett pris som motsvarar den nya finansierings- och/eller upplåtelseformen och lämpar sig för ändamålet i enlighet med tomtpriserna ovan.

2

Av årsarrendet för bostadstomter tas 80 % ut så länge som statligt bostadslån för byggandet av bostadshus på tomterna återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsbyggandet.



På grund av att en begynnelseårsnedsättning gäller för tomterna tas 70 % av arrendet ut till 31.12.2017 i fråga om tomter för bostadsproduktion med statligt stöd eller den andel av bostadsbyggrätten som motsvarar bostadsproduktionen i fråga. Samma principer tillämpas på produktion med fri finansiering, men 80 % av arrendet tas ut i detta fall.

3

I fråga om tomterna 10587/4–9 (A-1) ska man utöver arrendet i punkt 1 betala tilläggsarrende till staden som en engångsprestation på sammanlagt 476 700 euro innan det långfristiga arrendeavtalet undertecknas.

I fråga om tomterna 10589/2 och 3 (AK) ska man utöver arrendet i punkt 1 betala tilläggsarrende till staden som en engångsprestation på sammanlagt 2 168 900 euro innan det långfristiga arrendeavtalet undertecknas.

I fråga om tomterna 10589/5–12 (A-1) ska man utöver arrendet i punkt 1 betala tilläggsarrende till staden som en engångsprestation på sammanlagt 687 400 euro innan det långfristiga arrendeavtalet undertecknas.

4

I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bostads-, affärs- och kontorsområden och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor. I fråga om hitasobjekt gäller dessutom de villkor beträffande regleringen av pris- och kvalitetsnivån på bostäder som stadsfullmäktige och stadsstyrelsen har fattat beslut om.

B

bemyndiga fastighetsnämnden att alternativt sälja de nedan angivna bostadstomterna i 10 stadsdelen (Sörnäs), vilka ingår i detaljplanen och detaljplaneändringen nr 11780, eller de tomter som bildas av dessa, på följande villkor:

1

Köpesumman för tomterna 10589/2 och 3 (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av à-priset för byggrätten 70,00 euro/m<sup>2</sup> vy i fråga om fritt finansierade ägarbostäder (3/2013, index 1889).

Köpesumman bestäms utifrån det ovannämnda à-priset justerat enligt det vid tidpunkten för köpet senast offentliggjorda poängtalet för levnadskostnadsindex.



Staden har dock i varje fall rätt att ta ut minst en köpesumma per kvadratmeter som fås genom att multiplicera å-priset ovan med 18,89 (3/2013, index 1889).

Eventuella affärslokaler, lokaler för offentlig service och lokaler för kommunalteknik eller motsvarande utrymmen på tomten beaktas på samma sätt som fritt finansierade ägarbostäder då köpesumman bestäms.

Bostadskomplement som byggs utöver den i detaljplanen angivna våningsytan (m<sup>2</sup> vy) beaktas inte då arrendet bestäms.

Om tomten genom det lagakraftvunna bygglovet får en slutlig sammanlagd mängd våningsyta som överskrider den maximala byggrätten för tomten i detaljplanen eller om byggrätten i denna detaljplan överskrids av någon annan anledning har staden rätt att få ett tillskott till köpesumman för varje överstigande kvadratmeter våningsyta.

2

I övrigt gäller för tomtköpet de villkor som staden normalt tillämpar vid fastighetsaffärer och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor och preciserande villkor för hur köpesumman ska bestämmas.

C

bemyndiga fastighetsnämnden att i fråga om tomterna 10589/2 och 3, eller de tomter som bildas av dessa, utarbeta de slutliga köpebrev för fastighetsköpen och att bestämma villkoren för dessa.

## Sammandrag

Bostadsbyggrätten för inledningsområdet på Sörnäsudden i Fiskehamnen är i sin helhet cirka 109 000 m<sup>2</sup> vy, vilket omfattar bostäder för cirka 2 700 invånare. Bostadsbyggandet på Sörnäsudden inleddes våren 2011 och beräknas fortsätta till 2016. Det föreslås att arrendegrunder för tomterna för bostadshus och servicebyggnader i södra delen av Sörnäsudden ska fastställas. Avsikten är att inleda byggandet på tomterna åren 2013–2014.

Arrendena har bestämts med beaktande av de arrendegrunder som tidigare fastställts i ett motsvarande område (Stadsfullmäktige 7.4.2010, 85 §) i syfte att nå en enhetlig och konsekvent prissättning.

Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta (i prisnivån 3/2003, index 1889) för bostadstomterna föreslås variera med beaktande av bostädernas olika finansierings- och upplåtelseformer





och användningsändamål. Enligt förslaget varierar prissättningen för bostadstomterna mellan 661 och 831 euro, vilket innebär att priset för ARA-objekten uppgår till cirka 529 euro. Priset för tomten för servicebyggnader föreslås uppgå till cirka 321 euro/m<sup>2</sup> vy i prisnivån ovan i fråga om servicelokaler, lokaler för grupphem och andra lokaler med beteckningen Y.

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna på bostadstomterna varierar enligt förslaget i prisnivån ovan mellan cirka 2,64 och 3,32 euro/m<sup>2</sup> bostadsyta i månaden (med beaktande av den s.k. aravanedsättningen på cirka 2,11 euro/m<sup>2</sup> bostadsyta i månaden).

Priserna ovan har uppskattats utan att beakta den begynnelseårsnedsättning som föreslås gälla för tomterna till 31.12.2017. Begynnelseårsnedsättningen sänker priserna ovan med 10 % i fråga om objekt med statligt stöd och med 20 % i fråga om fritt finansierade objekt till 31.12.2017.

En illustration finns som bilaga 1.

## Föredraganden

### Byggandet i området

Byggandet i Fiskehamnen beräknas fortsätta till 2030-talet. För delområdena i Fiskehamnen, såsom Sörnäsudden, har det utarbetats eller kommer att utarbetas detaljplaneändringar i syfte att utveckla och bygga området. I Fiskehamnen byggs lokaler på cirka 1,3 miljoner m<sup>2</sup> vy, varav cirka 720 000 m<sup>2</sup> vy är bostäder. Hela området kommer att ha bostäder för cirka 18 000 personer och jobb för cirka 10 000 personer.

Byggandet i det nu aktuella detaljplaneområdet på Sörnäsudden prognoseras fortsätta till 2016. I detaljplaneområdet byggs bostäder på cirka 109 000 m<sup>2</sup> vy, alltså för cirka 2 700 invånare. Byggandet av Fiskehamnens område har inletts på Sörnäsudden år 2011.

## Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 23.2.2009 (276 §) reservera tomterna nedan till 31.12.2011 för de angivna byggherrarna eller för ordnande av tävlingar och för egen byggentreprenad på villkoren nedan:

kvarter/tomt	bostadsvåningsyta	bostäder
10587/1	3 400	45

För VVO Rakennuttaja Oy för produktion av fritt finansierade ägarbostäder på hitas I-villkor och på det villkor att det ordnas en



arkitekturtävling om tomten för inbjudna arkitekter i samarbete med staden. Reserveringstagaren ska låta bygga AH-tomten 10587/10 i kvarteret, anlägga bilplatserna på tomten och bygga minst bottenvåningen på tomterna 10587/4–9.

10587/2                      800                      15

För S-Asunnot Oy för produktion av bostäder avsedda för utvecklingsstörda och gemensamma lokaler.

10587/3                      2 900                      31

För VVO Rakennuttaja Oy för produktion av fritt finansierade ägar- eller hyresbostäder utan hitasvillkor och på det villkor att det ordnas en arkitekturtävling om tomten för inbjudna arkitekter i samarbete med staden. Reserveringstagaren ska låta bygga AH-tomten 10587/10 i kvarteret, anlägga bilplatserna på tomten och bygga minst bottenvåningen på tomterna 10587/4–9.

10587/4–9                      1 050                      6

För VVO Rakennuttaja Oy för produktion av fritt finansierade ägarbostäder utan hitasvillkor och på följande villkor:

- Projektet strävar efter att de kommande boende ska kunna påverka lösningarna i sin bostad, skaffa utrustning till den och bygga eller låta bygga bostaden färdig.
- Bostädernas försäljningspris ska utgå från det byggherrearvode som stadens hitaskommitté godkänt, dylika kostnader och byggkostnaderna utifrån entreprenadupphandlingen.

10589/1                      3 900                      41

För bostadsproduktionskommittén för produktion av bostäder av s.k. mellanformstyp på följande villkor:

- Projektet strävar efter att de kommande boende ska kunna påverka lösningarna i sin bostad, skaffa utrustning till den och bygga eller låta bygga bostaden färdig.
- Bostädernas försäljningspris ska utgå från det byggherrearvode som stadens hitaskommitté godkänt, dylika kostnader och byggkostnaderna utifrån entreprenadupphandlingen.



10589/2 och 3

4 100

44

För bostadsproduktionskommittén för produktion av fritt finansierade ägarbostäder utan hitasvillkor.

10589/4

2 900

39

För bostadsproduktionskommittén för produktion av hyresbostäder med statligt stöd.

10589/5–12

1 400

8

För bostadsproduktionskommittén för organisering av självständigt gruppbyggande av fritt finansierade ägarbostäder utan hitasvillkor. Reserveringstagaren ska låta bygga AH-tomten 10589/13, anlägga bilplatserna på tomten och bygga minst bottenvåningen på tomterna 10589/5–12.

10590/4–8

875

5

För överlåtelse genom tomtöverlåtelse eller anbuds förfarande. Vinnaren av anbuds förfarandet ska ordna en arkitekturtävling för inbjudna arkitekter i samarbete med staden.

#### Ändringar i reserveringsbesluten

Stadsstyrelsen beslutade 30.1.2012 (113 §) till 31.12.2011 reservera tomten 10587/1 för bostadsproduktionskommittén för planering av fritt finansierade ägarbostäder med hitas I-villkor och tomterna 10587/4–9 för planering av fritt finansierade ägarbostäder utan hitasvillkor på de villkor som framgår av beslutet mer i detalj.

Fastighetsnämnden beslutade 22.3.2012 (185 §) ändra reserveringsbeslutet för tomten 10589/1 utgående från att tomten 10589/1 ska användas för produktion av ägarbostäder med hitas I-villkor. Dessutom beslutade fastighetsnämnden att hitas II-villkor ska gälla för tomterna 10589/5–12. I övrigt gäller de tidigare villkoren i beslutet i fråga.

Samtidigt beslutade nämnden förlänga reserveringstiderna för följande bostadstomter till 31.12.2012 på samma villkor som tidigare och på de villkor som anges i beslutet.

Bostadsproduktionskommittén:



- tomten 10589/1
- tomterna 10589/2 och 3
- tomten 10589/4
- tomterna 10589/5–12

S-Asunnot Oy:

- tomten 10587/2

VVO Kodit Oy:

- tomten 10587/3

Fastighetsnämnden beslutade 15.11.2012 (592 §) reservera tomterna 10590/4–8 för självständigt gruppbyggande av bostadsobjekt i enlighet med ansökningsanvisningarna (ansökningsanvisningarna för tomterna 10590/4–8 för stadsmåhus på Sörnäsudden) och tävlingsförslaget Fiskarin Brygä för reserveringstagarna (de privatpersoner som vunnit tävlingen) till 31.12.2014 på de villkor som framgår av beslutet.

Fastighetsnämnden beslutade 7.3.2013 (98 §) ändra reserveringsvillkoren för tomterna 10589/12 och 10587/11 (tidigare tomterna 4–9) reserverade för bostadsproduktionskommittén så att finansierings- och upplåtelseformen ändras från produktion av bostäder av mellanformstyp till oreglerad produktion.

## Detaljplan

Stadsfullmäktige beslutade 26.11.2008 godkänna detaljplanen och detaljplaneändringen nr 11780 för Sörnäsudden i Fiskehamnen som vann laga kraft 16.1.2009.

I AK-kvarteresområdet får det i de två nedersta våningarna i byggnaden finnas affärslokaler, lokaler för offentlig service och lokaler för kommunalteknik. På vissa tomter i detaljplanen anges en del av en byggnadsyta på vilken det ska byggas affärslokaler på minst den yta som våningstalet anger (till exempel li 500). Bilplatserna ska anläggas i kvartersområdena AH eller AK eller i området med beteckningen ma-lpa.

I A-1-kvartersområdet ska bilplatserna för tomten anläggas på tomten och/eller i samma nivå med den parkeringsanläggning som ska byggas i AH-kvartersområdet och infarten till bilplatserna ska ordnas från parkeringshallen. Bilplatser och underhållslokaler för de bredvidliggande kvarterens bruk får förläggas till lokaler under gårdsdäcket i AH-kvartersområdet. Bilplatser får inte anläggas på gårdsdäcket.



En kopia av detaljplanen och detaljplaneändringen nr 11780 finns som bilaga 2.

#### Tomtuppgifter

De tomter för vilka arrendegrunder föreslås, deras adresser, dispositioner, byggrätter, tomtexploateringstal och ytor anges i en separat tomtförteckning.

Tomtförteckningen finns som bilaga 3.

#### Uppgifter om grunden på tomterna

Geotekniska avdelningen har 1.3.2006 gjort en kompletterande utredning om byggbarheten på Sörnässtranden och Hermanstadsstranden GEO 10977 för stadsplaneringskontorets översiktsplaneringsavdelning.

Enligt utredningen ligger bostadstomterna och de övriga tomterna i detaljplaneområdet i ett område som huvudsakligen består av fyllnadsjord och friktionsjord och där fyllnadsjordsskiktets tjocklek varierar kring 3 meter.

Geotekniska avdelningen har 31.12.2007 utarbetat en grundläggningsplan för detaljplanen för Sörnäsudden GEO 11336, 31.12.2007 för stadsplaneringskontorets översiktsplaneringsavdelning. Enligt utredningen orsakas de största grundläggningskostnaderna av grundläggningen av byggnaderna i kvarteren vid havsstranden. Kostnadskalkylerna för de kvarter som avses i detta förslag varierar mellan 93 euro/m<sup>2</sup> vy och 219 euro/m<sup>2</sup> vy.

Byggnadsförhållandena i området kan anses som rimliga och för det mesta bättre än på Nätholmen, Byholmen och Arabiastranden. Enligt geotekniska avdelningen motsvarar grundläggningsförhållandena dessa på Sundholmen.

#### Förslag till arrendegrunder

#### Arrendena för tomterna för bostäder och servicebyggnader

Stadsfullmäktige beslutade 7.4.2010 (85 §) fastställa arrendegrunder för bostadstomter på Sörnäsudden i Fiskehamnen enligt följande:

- Årsarrendet för tomterna 10579/2–4, 10581/1, 10582/1 och 2, 10584/2 och 10585/2 (AK, AKS) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 33 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hitasbostäder och/eller bostäder understödda av ARA.



- Årsarrendet för tomten 10580/1 (AK) vid havsstranden bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hitasbostäder och/eller bostäder understödda av ARA, 40 euro i fråga om oreglerade fritt finansierade hyresbostäder och 42 euro i fråga om ägarbostäder.
- Årsarrendet för tomterna 10582/4–9 och 10585/3–14 (A-1) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 42 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om oreglerade fritt finansierade ägarbostäder.
- Årsarrendet för tomten 10584/1 (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 40 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om oreglerade fritt finansierade ägarbostäder eller 33 euro i fråga om hitas-bostäder.
- Årsarrendet för tomten 10585/1 (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 38 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om oreglerade fritt finansierade hyresbostäder och 40 euro i fråga om ägarbostäder.

Stadsfullmäktige beslutade 14.3.2012 (66 §) senast fastställa arrendegrunder för tomterna 10590/1 och 2 (AK) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

Enligt ansökningsanvisningarna för tomterna för stadssmåhus 10590/4–8 på Sörnäsudden, daterade 19.4.2012, har årsarrendena bestämts så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 44 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta. Enligt anvisningarna tas 80 % av årsarrendet ut för tomterna i fråga till 31.12.2017.

På basis av uppgifterna ovan föreslås det att årsarrendena för tomterna i fråga bestäms enligt följande:

- Årsarrendet för tomterna 10587/1, 10589/1 och 10589/4 (AK) i kvarteret vid havsstranden bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hitasbostäder och/eller bostäder understödda av ARA.



- Årsarrendet för tomten 10587/2 (P) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 17 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om servicelokaler, lokaler för grupphem eller andra lokaler med beteckningen Y och av priset 35 euro i fråga om bostäder.
- Årsarrendet för tomten 10587/3 (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 40 euro per kvadratmeter bostadvåningsyta i fråga om oreglerade fritt finansierade hyresbostäder och av priset 42 euro i fråga om ägarbostäder.
- Årsarrendet för tomterna 10589/2 och 3 (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 42 euro per kvadratmeter bostadvåningsyta i fråga om oreglerade fritt finansierade ägarbostäder.
- Årsarrendet för tomterna 10587/4–9, 10589/5–12 och 10590/4–8 för bostadshus av typ townhouse (A-1) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 44 euro per kvadratmeter bostadvåningsyta i fråga om fritt finansierade ägarbostäder.

Arrendena har bestämts med beaktande av arrendena för bostadstomterna i Södra Hermanstad, i Arabiastranden och på Utterhällen i Västra hamnen, utvecklingen av markvärdet efter byggandet, tomternas läge i området, finansierings- och överlåtelseformerna, dispositionerna och hustyperna.

Enligt förslaget ska arrendena för bostadstomterna i kvarteren vid havsstranden i fråga om olika finansierings- och överlåtelseformer och dispositioner bli cirka 5–6 % högre än i det övriga detaljplaneområdet. Arrendena för tomterna för produktion av oreglerade hyres- och ägarbostäder föreslås bli cirka 15–20 % högre än arrendena för hitastomterna. Arrendena för tomterna för oreglerade småhus (A-1) föreslås bli 5–10 % högre än för oreglerade flervåningshus. Vidare föreslås det att arrendena för tomterna för oreglerade hyresbostäder ska bli cirka 5 % lägre än för motsvarande tomter för ägarbostäder.

Tomterna på Sörnäsudden ligger vid goda kollektivtrafikförbindelser och nära Fiskehamnens metrostation (på under 500 meters avstånd). Även de kostnader som orsakas av bilplatserna för tomterna och grundläggandet av byggnaderna har beaktats i arrendegrunderna efter att de har jämförts med motsvarande kostnader i Södra Hermanstad och Arabiastranden.



ARA beslutar årligen fastställa maximipriserna (euro/m<sup>2</sup> vy) i huvudstadsregionen för tomterna för produktion av flervåningshus och småhus med statligt stöd i olika områden (priskurvorna I–V).

I de dyraste områdena inom V-zonen, såsom till exempel på Sörnäsudden i Helsingfors innerstad, beslutar man separat om en rimlig nivå på maximipriserna för tomter. Enligt anvisningarna, om tomten är belägen i ett nuvarande eller blivande centrum på ett bra läge, till exempel vid god offentlig eller kommersiell service eller i närheten av en järnvägs- eller metrostation (maximivstånd 1 000 m), kan maximipriset för tomten höjas med 10–15 %. Dessutom kan priset för tomter vid stranden höjas med högst 20 %. Å andra sidan, om marken på tomten orsakar exceptionellt höga kostnader för grundläggning av byggnader jämfört med den normala nivån i kommunen ska detta beaktas som en faktor som sänker tomtpriiset.

Förhandlingar om priset för tomterna för bostadsproduktion med statligt stöd har förts med ARA som anser att priserna följer anvisningarna och är godtagbara. Dessutom föreslås det att de bostadstomter för bostadsproduktion med statligt stöd eller för den andel av tomtens bostadsbyggrätt som motsvarar produktionen ovan utöver arava- eller räntestödsnedsättningen ska beviljas en begynnelseårsnedsättning på 10 % och de fritt finansierade objekten en begynnelseårsnedsättning på 20 % av det ursprungliga arrendet till 31.12.2017. Det föreslås att begynnelseårsnedsättningen ska beviljas med den anledningen att området är ofullständigt på grund av byggarbetena. Därför tas det till 31.12.2017 ut 70 % av arrendet i fråga om tomter för bostadsproduktion med statligt stöd och 80 % av arrendet i fråga om tomter för produktion av fritt finansierade bostäder.

Eventuella affärslokaler på tomterna för bostadshus beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Årsarrendet för eventuella offentliga servicelokaler (t.ex. ett daghem) och lokaler för kommunalteknik på tomterna för bostadshus bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 17 euro per kvadratmeter våningsyta. Det föreslagna arrendet motsvarar arrendenivån för tomter för allmänna byggnader, som är cirka hälften av arrendet för bostadstomter.

Dessutom bestäms årsarrendet för tomten 10587/2 (P) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 17 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om servicelokaler, lokaler för grupphem eller andra lokaler med beteckningen Y och av priset 35 euro i fråga om bostäder.





Bostadskomplement som byggs utöver den i detaljplanen angivna våningsytan beaktas inte då arrendet bestäms.

Fastställande av tilläggsarrende och alternativ försäljning av tomterna reserverade för oreglerad bostadsproduktion till bostadsproduktionsbyrån

I fråga om tomterna 10587/4–9, 10589/2 och 3 samt 10589/5–12, som är reserverade för bostadsproduktionsbyrån för produktion av oreglerade ägarbostäder, föreslås det att staden ska ta ut tilläggsarrende som engångsprestation utöver det normala arrendet innan ett långfristigt arrendeavtal undertecknas. Tilläggsarrendet motsvarar den kalkylmässiga skillnaden (euro/m<sup>2</sup> vy) mellan det gängse försäljningspriset och det sedvanliga arrendet för varje tomt i området.

Om tilläggsarrende inte fastställs byggs det i kvarteret i fråga hitasbostäder och oreglerade bostäder på arrendetomter vars försäljningspriser betydligt kan skilja sig från varandra. Detta kan inte anses som ändamålsenligt. Dessutom är det med tanke på jämlikheten mellan kunderna motiverat att ta ut tilläggsarrende eftersom staden har sålt tomter reserverade för oreglerad bostadsproduktion till andra företag till ett försäljningspris på över 1 000 euro/m<sup>2</sup> vy.

Tilläggsarrendet för tomterna 10587/4–9 (A-1, tomten 10587/11 som ska bildas) uppgår till sammanlagt 476 700 euro (1 285 euro/m<sup>2</sup> vy – 831 euro/m<sup>2</sup> vy × 1 050 m<sup>2</sup> vy, 3/2013, index 1889). Enligt förslaget baserar sig försäljningspriset på å-priset 68,00 euro/m<sup>2</sup> vy som motsvarar poängtalet 100. Arrendepriiset uppgår till 44,00 euro/m<sup>2</sup> vy.

Tilläggsarrendet för tomterna 10589/2 och 3 (AK, tomten 10589/14 som ska bildas) uppgår till sammanlagt 2 168 900 euro (1 322 euro/m<sup>2</sup> vy – 793 euro/m<sup>2</sup> vy × 4 100 m<sup>2</sup> vy, 3/2013, index 1889). Enligt förslaget baserar sig försäljningspriset på å-priset 70,00 euro/m<sup>2</sup> vy som motsvarar poängtalet 100. Arrendepriiset uppgår till 42,00 euro/m<sup>2</sup> vy.

Tilläggsarrendet för tomterna 10589/5–12 (A-1) uppgår till sammanlagt 687 400 euro (1 322 euro/m<sup>2</sup> vy – 831 euro/m<sup>2</sup> vy × 1 400 m<sup>2</sup> vy, 3/2013, index 1889). Enligt förslaget baserar sig försäljningspriset på å-priset 70,00 euro/m<sup>2</sup> vy som motsvarar poängtalet 100. Arrendepriiset uppgår till 44,00 euro/m<sup>2</sup> vy.

Om de ovannämnda tomterna däremot säljs till bostadsaktiebolag som ska bildas, föreslås det alternativt att försäljningsgrunder för tomterna ska fastställas.

Köpesumman för tomterna 10589/2 och 3 (AK, tomten 10589/14 som ska bildas) uppgår enligt förslaget för tillfället till cirka 5,4 miljoner euro och därför har stadsstyrelsen beslutanderätt över försäljningen.



Köpesumman för tomterna i fråga bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av à-priset för byggrätten 70,00 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om fritt finansierade ägarbostäder (3/2013, index 1889). I detta fall blir det kapitaliserade nuvärdet för bostadsbyggrätten på tomten 1 322 euro/m<sup>2</sup> vy. Det förslagna försäljningspriset kan anses motsvara försäljningspriset för tomter som överlåtits för produktion av fritt finansierade ägarbostäder i Fiskehamnens område.

Köpesumman för tomterna 10587/4–9 (tomten 11) uppgår däremot enligt förslaget för tillfället till cirka 225 000 euro (sammanlagt cirka 1,35 miljoner euro) och försäljningspriset för tomterna 10589/5–12 till cirka 241 500 euro och därför har fastighetsnämnden beslutanderätt över försäljningen.

## Allmänt

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) uppgår årsarrendet för bostadstomter till 4 % och för övriga tomter till 5 % av det kalkylmässiga priset för tomten. Årsarrendet bestäms på basis av tomtens huvudsakliga användningsändamål.

Enligt förslaget ska arrendet för arava- och räntestödsobjekt motsvara 80 % av arrendet för fritt finansierade objekt enligt vanlig praxis.

Arrendena har alltså bestämts på basis av arrendegrunder som tidigare fastställts i ett motsvarande område i syfte att uppnå en jämlik och konsekvent prissättning.

Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta (i prisnivån 3/2003, index 1889) för bostadstomterna föreslås variera med beaktande av bostädernas olika finansierings- och upplåtelseformer och användningsändamål. Enligt förslaget varierar prissättningen för bostadstomterna mellan 661 och 831 euro (det s.k. nedsatta ARA-priset blir cirka 529 euro). Priset för tomten för servicebyggnader föreslås uppgå till cirka 321 euro/m<sup>2</sup> vy i prisnivån ovan i fråga om servicelokaler, lokaler för grupphem och andra lokaler med beteckningen Y.

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna varierar enligt förslaget mellan cirka 2,64 till 3,32 euro/m<sup>2</sup> bostadsyta i månaden (med beaktande av den s.k. aravanedsättningen cirka 2,11 euro/m<sup>2</sup> bostadsyta i månaden) i prisnivån ovan.

Priserna har uppskattats utan att beakta den begynnelseårsnedsättning som föreslås gälla för tomterna till 31.12.2017.

Begynnelseårsnedsättningen sänker priserna ovan med 10 % i fråga



om objekt med statligt stöd och med 20 % i fråga om fritt finansierade objekt till 31.12.2017.

#### Arrendetid

Stadsfullmäktige beslutade 7.4.2010 (85 §) och 14.3.2012 (66 §) bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomterna i fråga eller tomter som bildas av dessa, och de outbrutna områdena för bilparkering och servicelokaler under tomterna för gårdar i sambruk, vilka ingår i detaljplanen nr 11780.

Avsikten är att utarrendera tomterna i Fiskehamnens område på cirka 60 år. Därför föreslås det nu att tomterna i fråga ska utarrenderas till 31.12.2075.

#### Köption i arrendeavtalet för tomterna 10590/4–8

Fastighetsnämnden beslutade 19.4.2012 (231 §) godkänna ansökningsanvisningarna för småhustomterna 10590/4–8 på Sörnäsudden. I enlighet med anvisningarna inkluderas en köption i de långfristiga arrendeavtalen för tomterna i fråga. Arrendetagaren kan utnyttja köptionen tidigast då byggnadstillsynsmyndigheten godkänt att det hus som uppförts på tomten tas i bruk. Köptionen gäller i högst tio (5 + 5) år räknat från den dag då arrendetiden börjat enligt det ursprungliga arrendeavtalet som avses i ansökningsanvisningarna.

Försäljningspriset för tomterna i fråga, räknat i enlighet med ansökningsanvisningarna, uppgår till cirka 250 000 euro (index 1889) och därför har fastighetsnämnden beslutanderätt över försäljningen och köptionen. Dessutom har en motsvarande köption (5 år + 5 år) inkluderats i de långfristiga arrendeavtalen för de tomter för stadsmåhus som ska genomföras i form av gruppentreprenadsprojekt i detaljplaneområdet Sörnäsudden.

#### Till slut

De föreslagna arrendena och försäljningspriserna motsvarar den prisnivå som har följts i området och blivit typisk för detta. Faktorer såsom tomternas läge och användningsändamål har på vederbörligt sätt beaktats vid prissättningen. Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi



## Bilagor

- 1 Havainnekuva
- 2 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11780
- 3 Tonttiluettelo

## Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 10.06.2013 § 682

HEL 2013-005140 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 merkityt, jäljempänä mainitut asuntotontit ja palvelurakennusten tontin tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 10587/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 35 euroa.

Tontin (P) 10587/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana palvelutilojen, ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta 17 euroa sekä asuintilojen osalta 35 euroa.

Tontin (AK) 10587/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 40 euroa ja omistusasuntojen osalta 42 euroa.



Tonttien (A-1) 10587/4-9 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 44 euroa.

Tontin (AK) 10589/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 35 euroa.

Tonttien (AK) 10589/2 ja 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 42 euroa.

Tontin (AK) 10589/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen osalta 35 euroa.

Tonttien (A-1) 10589/5-12 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 44 euroa.

Tonttien (A-1) 10590/4-8 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 44 euroa.

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

Asunto- ja/tai palvelurakennusten tonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta.

Asunto- ja/tai palvelurakennusten tonteille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

Asunto- ja/tai palvelurakennusten tonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.



2

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

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2017 saakka.

3

Tonttien 10587/4-9 osalta on suoritettava edellä 1 kohdassa mainitun vuokran lisäksi ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista kertasuorituksena kaupungille lisävuokraa yhteensä 476 700 euroa.

Tonttien (AK) 10589/2 ja 3 on suoritettava edellä 1 kohdassa mainitun vuokran lisäksi ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista kertasuorituksena kaupungille lisävuokraa yhteensä 2 168 900 euroa.

Tonttien (A-1) 10589/5-12 on suoritettava edellä 1 kohdassa mainitun vuokran lisäksi ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista kertasuorituksena kaupungille lisävuokraa yhteensä 687 400 euroa.

4

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asunto-, liike- ja toimistoalueiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vaihtoehtoisesti myymään 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 merkityt, jäljempänä mainitut asuntotontit tai niistä muodostettavat tontit seuraavin ehdoin:

1



Tonttien (AK) 10589/2 ja 3 kauppahinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951= 100" pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 70,00 euroa/k-m<sup>2</sup> vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta (3/2013, ind. 1889).

Kauppahinta määräytyy tontin luovutushetkellä 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 18,89 (3/2013, ind. 1889).

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (k-m<sup>2</sup>) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää voimassa olevaan asemakaavaan merkityn tontin yhteenlaskettujen kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän tai mainitun kaavan mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa kauppahintaa.

2

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

C

Kaupunginvaltuusto päättäneenä oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään tonteista 10589/2-3 tai niistä muodostettavista tonteista lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

Lisätiedot

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



Kiinteistölautakunta 16.05.2013 § 267

HEL 2013-005140 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H3 S4, H4 S1, H3 R4; Junonkatu, Arcturuksenkatu, Capellan puistotie, Polariksenkatu, Arielinkatu, Parrulaituri

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 merkityt, jäljempänä mainitut asuntotontit ja palvelurakennusten tontin tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 10587/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 35 euroa.

Tontin (P) 10587/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana palvelutilojen, ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta 17 euroa sekä asuintilojen osalta 35 euroa.

Tontin (AK) 10587/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 40 euroa ja omistusasuntojen osalta 42 euroa.

Tonttien (A-1) 10587/4-9 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 44 euroa.

Tontin (AK) 10589/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 35 euroa.

Tonttien (AK) 10589/2 ja 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100





vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 42 euroa.

Tontin (AK) 10589/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen osalta 35 euroa.

Tonttien (A-1) 10589/5-12 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 44 euroa.

Tonttien (A-1) 10590/4-8 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 44 euroa.

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

Asunto- ja/tai palvelurakennusten tonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta.

Asunto- ja/tai palvelurakennusten tonteille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

Asunto- ja/tai palvelurakennusten tonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

2

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

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin



asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2017 saakka.

3

Tonttien 10587/4-9 osalta on suoritettava edellä 1 kohdassa mainitun vuokran lisäksi ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista kertasuorituksena kaupungille lisävuokraa yhteensä 476 700 euroa.

Tonttien (AK) 10589/2 ja 3 on suoritettava edellä 1 kohdassa mainitun vuokran lisäksi ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista kertasuorituksena kaupungille lisävuokraa yhteensä 2 168 900 euroa.

Tonttien (A-1) 10589/5-12 on suoritettava edellä 1 kohdassa mainitun vuokran lisäksi ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista kertasuorituksena kaupungille lisävuokraa yhteensä 687 400 euroa.

4

Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asunto-, liike- ja toimistoalueiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vaihtoehtoisesti myymään 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 merkityt, jäljempänä mainitut asuntotontit tai niistä muodostettavat tontit seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 10589/2 ja 3 kauppahinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951= 100” pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 70,00 euroa/k-m<sup>2</sup> vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta (3/2013, ind. 1889).

Kauppahinta määräytyy tontin luovutushetkellä 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 18,89 (3/2013, ind. 1889).

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (k-m<sup>2</sup>) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää voimassa olevaan asemakaavaan merkityn tontin yhteenlaskettujen kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän tai mainitun kaavan mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa kauppahintaa.

2

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 tonteista 10589/2-3 tai niistä muodostettavista tonteista lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi  
Anna-Kaisa Ollila, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64261  
anna-kaisa.ollila(a)hel.fi