



27.11.2013

Kaj/8

§ 404

Arrendegrunder för bostadstomter i Rastböle i Nordsjö (tomterna 54008/5-8, 54009/2 och 54351/1)

HEL 2013-012162 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 tomterna nr 5–8 i kvarteret nr 54008 och tomten nr 2 i kvarteret nr 54009 i 54 stadsdelen (Nordsjö, Rastböle), vilka upptas i detaljplaneändringen nr 11685, på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) för produktion av hyresbostäder med statens räntestöd bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 24 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) för produktion av fritt finansierade hyresbostäder bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 28 euro per kvadratmeter våningsyta.

3

Årsarrendet för tomterna 54008/5-8 och 54009/2 i fråga om affärs-, kontors- eller arbetslokaler som byggs i enlighet med detaljplanen bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 22 euro per kvadratmeter våningsyta. De lokaler som enligt detaljplanen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan beaktas inte då arrendet bestäms.

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

4

I fråga om bostadstomterna tas 80 % av årsarrendet ut så länge ett statligt bostadslån som beviljats för byggande av bostadshus på tomten inte har återbetalats i sin helhet eller så länge staten betalar



räntegottgörelse (räntestöd) för ett lån som beviljats för detta byggande.

5

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

B

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomten nr 1 i kvarteret nr 54351 i 54 stadsdelen (Nordsjö, Havs-Rastböle), vilken upptas i detaljplaneändringen nr 11720, på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta.

Bostadskomplement som enligt detaljplanebestämmelserna får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan beaktas inte då arrendet bestäms.

2

I fråga om bostadstomterna tas 80 % av årsarrendet ut så länge ett statligt bostadslån som beviljats för byggande av bostadshus på tomten inte har återbetalats i sin helhet eller så länge staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) för ett lån som beviljats för detta byggande.

3

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Sijaintikartta_tontit Retkeilijänkatu ja Ramsinniementie
- 2 Otteet asemakaavoista nro 11720 ja 11685
- 3 Tonttijakokartta 54008
- 4 Tonttijakokartta 54009



27.11.2013

Kaj/8

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar

A

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomterna nr 5–8 i kvarteret nr 54008 och tomten nr 2 i kvarteret nr 54009 i 54 stadsdelen (Nordsjö, Rastböle), vilka upptas i detaljplaneändringen nr 11685, på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) för produktion av hyresbostäder med statens räntestöd bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 24 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) för produktion av fritt finansierade hyresbostäder bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 28 euro per kvadratmeter våningsyta.

3

Årsarrendet för tomterna 54008/5-8 och 54009/2 i fråga om affärs-, kontors- eller arbetslokaler som byggs i enlighet med detaljplanen bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 22 euro per kvadratmeter våningsyta. De lokaler som enligt detaljplanen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan beaktas inte då arrendet bestäms.

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

4

I fråga om bostadstomterna tas 80 % av årsarrendet ut så länge ett statligt bostadslån som beviljats för byggande av bostadshus på tomten inte har återbetalats i sin helhet eller så länge staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) för ett lån som beviljats för detta byggande.

5

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.



B

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomten nr 1 i kvarteret nr 54351 i 54 stadsdelen (Nordsjö, Havs-Rastböle), vilken upptas i detaljplaneändringen nr 11720, på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta.

Bostadskomplement som enligt detaljplanebestämmelserna får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan beaktas inte då arrendet bestäms.

2

I fråga om bostadstomterna tas 80 % av årsarrendet ut så länge ett statligt bostadslån som beviljats för byggande av bostadshus på tomten inte har återbetalats i sin helhet eller så länge staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) för ett lån som beviljats för detta byggande.

3

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.

Föredraganden

Detaljplane-, tomt- och markuppgifter

Rastböle, tomterna 54008/5–8 och 54009/2

Detaljplaneändringen nr 11685 för kvarteren vid Vandrargatan godkändes i stadsfullmäktige 24.9.2008 och den vann laga kraft 7.11.2008. Tomterna för flervåningshus (AK) 54008/5–8 och 54009/2 ligger mellan Rastböle metrostation och Vandrargatan vid goda trafikförbindelser och färdiga tjänster. Tomterna i kvarteret 54008 anvisas bostadsbyggrätt om totalt 4 550 m² vy och utöver det ska i kvarteret byggas minst 600 m² vy affärs-, kontors- och arbetslokaler. Den del som överskrider det här talet får byggas utöver våningsytan. Kvarteret 5400/9 anvisas bostadsbyggrätt om 1 150 m² vy och byggrätt om 150 m² vy för arbetsplatser med motsvarande bestämmelser.

Byggrätterna för de registrerade tomterna i den med stöd av detaljplanen utarbetade tomtindelningen fördelas enligt följande:



Tomten 54008/5 (489 m², Vandrargatan 3): 1 138 m² vy + 150 m² vy.
Tomten 54008/6 (572 m², Vandrargatan 5): 1 137 m² vy + 150 m² vy.
Tomten 54008/7 (649 m², Vandrargatan 7a): 1 138 m² vy + 150 m² vy.
Tomten 54008/8 (632 m², Vandrargatan 7b): 1 287 m² vy + 150 m² vy.
Tomten 54009/2 (1 062 m², Vandrargatan 9): 1 300 m² vy + 150 m² vy.

Enligt detaljplanebeskrivningen täcks området delvis av ett lager av utfyllnadsjord, vars höjdläge i huvudsak följer Vandrargatans nivå. Tjockleken på utfyllnadsjorden är 0–2 meter och det finns inga uppgifter om dess konsistens. I södra delen av tomterna finns en bergvägg vars nedre del är i nivå med leden för gång- och cykeltrafik norr om metrobanan. Bergets huvudsakliga stenart är skiffrig amfibolit, som är besvärlig i fråga om dess brytningsegenskaper.

Havs-Rastböle, tomten 54351/1

Detaljplanen Ramsöstranden III och detaljplaneändringen nr 11720 i Nordsjö godkändes i stadsfullmäktige 2.3.2011 och den vann laga kraft 15.4.2011. På detaljplaneområdet finns bland annat tomten för flervåningshus (AK) 54351/1 som enligt detaljplanen har en bygggrätt om 4 150 m² vy. Tomtens yta är cirka 8 228 m² och dess ungefärliga tomtexploateringsgrad är 0,49. Tomten har ännu inte registrerats.

Enligt detaljplanebeskrivningen är merparten av området bergigt eller täckt av grov mineraljord, där berggrunden ligger nära markytan.

En lägeskarta utgör bilaga 1, utdrag ur detaljplanekartorna bilaga 2 och tomtindelningsskator över kvarteren 54008 och 54009 bilagorna 3 och 4.

Reserveringar

Tomterna 54008/5–7 har reserverats för Fira Oy och Pohjola Kiinteistösiijointus Oy för planering av fritt finansierade hyresbostäder utan hitasvillkor.

Tomterna 54008/8 och 54009/2 har reserverats för Alkuasunnott Oy för planering av för ungdomar avsedda hyresbostäder med statens räntestöd.

Reserveringarna gäller till utgången av år 2013. Alla reserverade tomter har utarrenderats till reserveringstagarna för ansökan om bygglov.

För tomterna i kvarteren 54008 och 54009 har arrendegrunder fastställts tidigare år 2009. Planerna för tomterna har dock ändrats,



varför nya arrendegrunder ska fastställas också för dem. För tomten 54351/1 har arrendegrunder inte fastställts tidigare.

Förslag till arrendegrunder

Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) 54008/5–8 och 54009/2 i Rastböle i Nordsjö i fråga om oreglerad fritt finansierad hyresbostadsproduktion föreslås bli bestämt så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 28 euro per kvadratmeter våningsyta. I fråga om bostadsproduktion med statens räntestöd föreslås det motsvarande kvadratmeterpriset 24 euro.

Vid bestämningen av arrendepriset har det beaktats att tomterna ligger i Rastböle metrostations och Norvägens omedelbara närhet vid färdiga tjänster. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är då cirka 2,12 euro/kvadratmeter bostadsyta i månaden i fråga om oreglerad fritt finansierad hyresbostadsproduktion och 1,82 euro/kvadratmeter bostadsyta i månaden i fråga om bostadsproduktion med statligt räntestöd.

Hyran som föreslås för de fritt finansierade tomterna motsvarar i nuvärdet ett kvadratmeterpris på cirka 530 euro och i fråga om bostäderna med statligt stöd ett kvadratmeterpris på cirka 455 euro. I fråga om objekten för vilka staten betalar räntestöd tas 80 % av arrendet ut under den tid som räntestöd betalas.

Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) 54351/1 i Havs-Rastböle föreslås bli bestämt så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta. Tomten ligger söder om flervåningshusområdet i Havs-Rastböle i närheten av Stora Kallviks strand. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är då cirka 1,89 euro/kvadratmeter bostadsyta i månaden och med beaktande av aravanedsättningen cirka 1,52 euro/kvadratmeter bostadsyta i månaden. Arrendet som föreslås för tomten motsvarar i nuvärdet cirka 474 euro per kvadratmeter och med beaktande av aravanedsättningen cirka 379 euro per kvadratmeter.

Bostadskomplement som enligt detaljplanebestämmelserna får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan föreslås inte bli beaktade då arrendet bestäms.

Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) 54008/5–8 och 54009/2 i fråga om affärs-, kontors- och arbetslokaler som byggs i enlighet med detaljplanen föreslås bli bestämt så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 22 euro per kvadratmeter våningsyta. De lokaler av den här



typen som enligt detaljplanen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan föreslås inte bli beaktade då arrendet bestäms.

I fråga om bostadstomterna föreslås det att 80 % av årsarrendet tas ut så länge ett statligt bostadslån som beviljats för byggande av bostadshus på tomten inte har återbetalats i sin helhet eller så länge staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) för ett lån som beviljats för detta byggande.

Enligt Stges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) är årsarrendet för en bostadstomt 4 % av tomtens kalkylmässiga pris, som bestäms enligt tomtens huvudsakliga användningssyfte.

Arrendetiden som föreslås i fråga om alla nämnda bostadstomter är cirka 60 år, dvs. en arrendeperiod som utgår 31.12.2075.

De föreslagna arrendegrunderna motsvarar till nivån de som fastställts för närliggande områden under de senaste åren.

Stadsstyrelsens beslut år 2010 om tillämpning av villkor för köprätt

Stadsstyrelsen beslutade 1.3.2010 (251 §) bestyrka principerna som tillämpas vid överlåtelse av tomter för fritt finansierad hyresbostadsproduktion och hyresbostadsproduktion med 10 års räntestödslån. Enligt beslutet överläts tomterna genom utarrendering så att arrendetagaren har köprätt på tomten. Arrendet bestäms utifrån prisnivån för tomter som överläts för oreglerad bostadsproduktion i ifrågavarande område och i överensstämmelse med stadens sedvanliga principer för prissättning.

Bostäderna som byggs på tomten ska under tomtens arrendetid hållas i fritt finansierat hyresbostadsbruk. Arrendetagarens köprätt som grundar sig på markarrendeavtalet gäller i högst 5 år efter att arrendetiden som fastställs i markarrendeavtalet har börjat. Arrendetagaren kan använda köprätten tidigast då huset som byggs på tomten har godkänts för ibruktagande av byggnadstillsynsmyndigheten och bostäderna har tagits i bruk som fritt finansierade hyresbostäder. Då tomten säljs på det här sättet ska det genom avtalsvillkor säkras att de bostäder som byggs på tomten hålls i hyresbostadsbruk i minst 10 år efter att huset tagits i bruk.

I enlighet med beslutet bestäms tomtens köpesumma i fråga om tomterna som överläts för fritt finansierad produktion av hyresbostäder i Rastböle i Nordsjö så att koefficienten 1,1 används vid uträkningen av priset per enhet för byggrätten.

Eftersom tomterna 54008/5–7 har reserverats för fritt finansierad hyresbostadsproduktion är det i enlighet med beslutet meningen att



tomterna hyrs ut långfristigt på de i hyresavtalet antecknade villkoren som innebär köprätt. Räknat i prisnivån 9/2013 (index 1894) grundar sig tomternas köpesumma då i fråga om bostadsvåningsyta på priset 587 euro per kvadratmeter och i fråga om affärs-, kontors- och arbetslokaler på priset 455 euro per kvadratmeter.

Hitasregleringen följs inte vid tomtöverlåtelsen.

Om stadsfullmäktige godkänner stadsstyrelsens förslag till arrendegrunder för tomterna, beslutar stadsstyrelsen i sitt verkställighetsbeslut om villkoren som gäller köprätt i arrendeavtalen för tomterna 54008/5, 6 och 7 det följande:

Verkställighetsbeslut

Stadsstyrelsen beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att i arrendeavtalen för tomterna 5–7 (AK) som utarrenderas för fritt finansierad produktion av hyresbostäder i kvarteret 54008 i 54 stadsdelen (Nordsjö, Rastböle) inkludera följande villkor som gäller en köpoption:

1

Arrendetagaren har köprätt till tomten, och den gäller högst fem år från början av arrendetiden i arrendeavtalet.

Arrendetagaren kan använda köprätten tidigast då husen som byggs på tomten har godkänts för ibruktagande av byggnadstillsynsmyndigheten och bostäderna har tagits i bruk som fritt finansierade hyresbostäder.

2

Köpesumman vid användning av köprätten bestäms så poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 31 euro per kvadratmeter och grundar sig på den utnyttjade våningsytan i enlighet med det vid köptillfället gällande lagenliga bygglovet. Köpesumman bestäms enligt det ovannämnda priset per enhet, korrigerat med poängtalet för det vid köptillfället senast publicerade levnadskostnadsindexet.

I fråga om affärs-, kontors- och arbetslokaler tas det ut en köpesumma som bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 24 euro per kvadratmeter och grundar sig på den utnyttjade våningsytan i enlighet med det vid köptillfället gällande lagenliga bygglovet. Köpesumman bestäms enligt det ovannämnda priset per enhet, korrigerat med poängtalet för det vid köptillfället senast publicerade levnadskostnadsindexet.



Staden har dock i alla händelser rätt att ta ut en köpesumma som lägst grundar sig på det ovannämnda priset per enhet och som fås genom att multiplicera det ovannämnda priset per enhet med 18,94 (9/2013, index 1894).

Bostadskomplement som enligt detaljplanebestämmelserna får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan beaktas inte då köpesumman bestäms.

3

Om arrendetagaren använder sin köprätt ska bostäderna i alla händelser hållas i fritt finansierat hyresbostadsbruk i minst 10 år efter att huset tagits i bruk.

Hitasregleringen följs inte.

4

I övrigt gäller för tomtaffären stadens normala villkor vid fastighetsköp och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor och preciserande villkor om hur köpesumman fastställs.

Stadsstyrelsen beslutar samtidigt bemyndiga fastighetsnämnden att upprätta fastighetsaffärernas slutliga köpehandlingar som grundar sig på villkoren om köprätt i arrendeavtalen för tomterna 54008/5–7 och besluta om villkoren i dem.

Förslaget följer fastighetsnämndens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Sijaintikartta_tontit Retkeilijänkatu ja Ramsinniementie
- 2 Otteet asemakaavoista nro 11720 ja 11685
- 3 Tonttijakokartta 54008
- 4 Tonttijakokartta 54009

Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria



Kaupunginhallitus 11.11.2013 § 1196

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).



27.11.2013

Kaj/8

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

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) maanvuokrasopimuksiin 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