



26.02.2014

Kaj/8

## § 50

### Arrendegrunder för tomter för flervåningshus i Västra hamnen på Busholmen (tomterna 20810/1, 2 och 4, 20813/1 - 3, 20814/1 och 2, 20815/1, 3 och 4, 20818/1 - 4, 20819/1 - 4 och 20820/2 - 4)

HEL 2014-001165 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 bostadstomterna (AK) 20810/1, 2 och 4, 20813/1–3, 20814/1 och 2, 20815/1, 3 och 4, 20818/1–4, 20819/1–4 och 20820/2–4, eller de tomter som bildas av dessa, vilka ingår i detaljplaneändringen nr 11770 för 20 stadsdelen (Västra hamnen) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro per kvadratmeter bostadvåningsyta i fråga om hitasbostäder, hyresbostäder med statligt räntestöd och bostadsrättsbostäder och 44 euro i fråga om fritt finansierade hyres- eller ägarbostäder utan hitasvillkor.

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

Affärslokaler, butiker, utställningslokaler eller motsvarande utrymmen samt kontor eller motsvarande utrymmen som eventuellt byggs på tomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Årsarrendet för offentliga servicelokaler (till exempel daghem), lokaler för grupphem eller andra lokaler med beteckningen Y och kommunaltekniska lokaler som eventuellt byggs på tomterna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 17 euro per kvadratmeter våningsyta.

Om finansierings- och/eller upplåtelseformen för tomterna 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 31.12.2018 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 övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter 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 inkludera en köpoption på följande villkor i arrendeavtalen för tomterna nr 2 och 4 (AK) i kvarteret nr 20818 och tomten nr 1 (AK) i kvarteret nr 20819, eller de tomter som bildas av dessa, i 20 stadsdelen (Västra hamnen), vilka ska utarrenderas för produktion av fritt finansierade hyresbostäder:

1

Arrendetagaren har köpoption på tomten. Köpoptionen gäller i högst fem år räknat från den dag arrendetiden i arrendeavtalet börjat.

Arrendetagaren kan utnyttja köpoptionen tidigast då byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt att de hus som uppförts på tomten tas i bruk och bostäderna har tagits i bruk som fritt finansierade hyresbostäder.

2

Köpesumman baserar sig då köpoptionen utnyttjas på att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 52,80 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om den i detaljplanen angivna bostadsbyggrätten. 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 minst ta ut en köpesumma per kvadratmeter som motsvarar det ovannämnda à-priset justerat enligt poängtalet 1901 för levnadskostnadsindex (index 12/2013 = 1901).

Affärslokaler, butiker, utställningslokaler eller andra lokaler för kundservice och kontor eller andra motsvarande utrymmen samt lokaler för offentlig service och kommunaltekniska lokaler beaktas på samma sätt som bostäder då köpesumman bestäms.

Bostadskomplement som byggs på tomten utöver den i detaljplanen angivna våningsytan och som tillåts i detaljplanebestämmelserna beaktas inte då köpesumman bestäms.

Om tomten genom det lagakraftvunna bygglovets får en slutlig sammanlagd mängd våningsyta som överskrider den maximala byggrätten för tomten i detaljplaneändring nr 11770 eller om byggrätten i denna detaljplaneändring överskrids av någon annan anledning har staden rätt att få ett tillskott till köpesumman för varje överstigande kvadratmeter våningsyta.

3

De bostäder som byggs på tomten ska under arrendetiden bevaras som fritt finansierade hyresbostäder. Om arrendetagaren utnyttjar sin köption ovan, ska bostäderna i fråga i varje fall bevaras som fritt finansierade hyresbostäder i minst 10 år från att husen tagits i bruk. Hitasreglering tillämpas inte på tomten.

4

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

5

De ovan angivna bestämmelserna om en köption gäller med den förutsättningen att det i fråga om bostadsbyggande bara uppförs fritt finansierade hyresbostäder utan hitasvillkor på tomten.

C

bemyndiga fastighetsnämnden att i fråga om tomterna nr 2 och 4 (AK) i kvarteret nr 20818 och tomten nr 1 (AK) i kvarteret nr 20819 utarbeta de slutliga köpebrev för de fastighetsköp som baserar sig på arrendetagarnas köption och att bestämma villkoren för dessa.



26.02.2014

Kaj/8

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

**Bilagor**

- 1 Asemakaavamuutoksen nro 11770 kaavakartta
- 2 Kaupunginhallituksen varauspätös 28.1.2013 (139 §)
- 3 Tonttiluettelo

**Beslutsförslag**

Beslutet stämmer överens med förslaget.

**Föredraganden**

Detaljplanen för Busholmen och byggandet i området

Byggarbetena på Busholmen i Västra hamnen uppskattas fortsätta till slutet av 2020-talet. För de olika delområdena på Busholmen har det utarbetats eller kommer att utarbetas detaljplaner eller detaljplaneändringar som är nödvändiga för att kunna utveckla området och bygga där. På Busholmen kommer man att bygga nytt på cirka 0,9 miljoner kvadratmeter våningsyta, varav cirka två tredjedelar är bostäder. I hela området byggs bostäder för cirka 16 000 och jobbplatser för cirka 6 000 invånare.

Bostadsbyggrätten för inledningsområdet för Västra hamnen på Busholmen (detaljplaneändring nr 11770) uppgår sammanlagt till cirka 250 000 m<sup>2</sup> vy, vilket i praktiken motsvarar bostäder för cirka 6 400 helsingforsare. Bostadsbyggandet har inletts i området i slutet av 2010 och det kommer att fortsätta uppskattningsvis till 2017.

De aktuella tomterna ligger i inledningsområdet för byggandet på Busholmen (området ingår i detaljplaneändring nr 11770, detaljplan för Busholmsklippan och Sandholmen). Arrendegrunder föreslås bli fastställda för tomterna för flervåningshus (AK) i västra och södra kanten av detaljplaneområdet. Avsikten är att börja bygga på tomterna åren 2014–2016.

En kopia av detaljplaneändring nr 11770 finns som bilaga 1.

**Reserveringsbeslut**

Stadsstyrelsen har genom olika beslut reserverat alla de aktuella tomterna till olika entreprenörer och byggherrar för produktion av bostäder enligt BM-programmet. Det är fråga om bostäder på



sammanlagt cirka 90 000 kvadratmeter våningsyta. Eftersom byggandet snart blir aktuellt på tomterna är det skäl att fastställa upplåtelsegrunder för tomterna.

Stadsstyrelsens huvudsakliga reserveringsbeslut finns som bilaga 2. Vissa av reserveringarna har senare av kostnads- och byggbarhetsskäl ändrats men det har inte gjorts väsentliga ändringar i upplåtelse- och finansieringsformerna för tomterna.

### Tomtuppgifter

De aktuella tomterna för vilka arrendegrunder nu föreslås bli fastställda, tomternas adresser, dispositioner, byggrätter och ytor anges i den separata tomtförteckningen. I detaljplaneområdet för Busholmsklippan och Sandholmen har det utövats verksamhet som har orsakat förorening av marken. Marken på tomterna saneras i samband med byggandet i enlighet med det för området beviljade miljötillståndet.

Tomtförteckningen finns som bilaga 3.

### Förslag till arrendegrunder

Arrendegrunder för de aktuella tomterna har bestämts med beaktande av arrendegrunder fastställda för tomter med motsvarande läge på Busholmen i slutet av 2012. Härigenom har man strävat efter en enhetlig och konsekvent prissättning. Upplåtelse- och finansieringsformen för tomterna har på sedvanligt sätt beaktats i fastställandet av arrendegrunderna.

Efter att det tidigare beslutet om arrendegrunder fattades har Busholmens område avsevärt utvecklats i takt med byggandet och dessutom har tomtmarkens värde i området stigit. Detta har beaktats i fastställandet av arrendegrunder.

Tomtarrendena föreslås bli fastställda enligt följande:

Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro per kvadratmeter bostadvåningsyta i fråga om hitasbostäder, hyresbostäder med statligt räntestöd och bostadsrättsbostäder och 44 euro i fråga om fritt finansierade hyres- och/eller ägarbostäder utan hitasvillkor.

Det har förts underhandlingar med Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) om priserna för tomterna för bostadsproduktion med statligt stöd. ARA anser att de föreslagna priserna följer ARA:s anvisningar och att priserna kan godkännas. Av årsarrendet för dessa 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.

Eftersom området är halvfärdigt föreslås det dessutom att en begynnelseårsnedsättning ska beviljas för tomterna enligt följande:

I fråga om tomter för bostadsproduktion med statligt stöd eller den andel av bostadsbyggrätten som motsvarar bostadsproduktionen i fråga föreslås det en begynnelseårsnedsättning på 30 % på det ursprungliga arrendet utöver den eventuella aravanedsättningen eller räntestödsnedsättningen. I fråga om fritt finansierade objekt föreslås en begynnelseårsnedsättning på 20 %. Härigenom tas det ut 70 % av årsarrendet för bostadstomter med statligt stöd och 80 % av årsarrendet för tomter med fri finansiering. Enligt förslaget ska nedsättningen gälla till 31.12.2018.

Affärslokaler, butiker, utställningslokaler eller motsvarande utrymmen samt kontor eller motsvarande utrymmen som eventuellt byggs på bostadstomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Årsarrendet för offentliga servicelokaler (till exempel daghem), lokaler för grupphem eller andra lokaler med beteckningen Y och kommunaltekniska lokaler som eventuellt byggs på bostadstomterna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 17 euro per kvadratmeter våningsyta. Det föreslagna arrendet följer hyresnivån för tomter för allmänna byggnader som motsvarar cirka hälften av arrendet för motsvarande bostadstomter.

Dessutom föreslår man att om finansierings- och/eller upplåtelseformen för tomterna 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.

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

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) motsvarar årsarrendet för en bostadstomt 4 % och för andra tomter 5 % av det kalkylmässiga priset för tomten, vilket bestäms enligt den huvudsakliga dispositionen för tomten.

#### Årsarrendets inverkan på boendekostnaderna



Enligt de föreslagna arrendegrunderna blir det kalkylmässiga priset 665–836 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om bostäder beroende av finansierings- och upplåtelseformen och cirka 532 euro med aranedläggningen beaktad. Enligt de föreslagna arrendegrunderna blir arrendets teoretiska inverkan på boendekostnaderna 2,66–3,35 euro per kvadratmeter bostadsyta i månaden och med aranedläggningen beaktad cirka 2,13 euro per kvadratmeter bostadsyta. Priserna är i prisnivån för december 2013.

I uppskattningarna tar man inte hänsyn till den så kallade begynnelseårsnedsättningen som gäller till 31.12.2018. Begynnelseårsnedsättningen sänker priserna ovan och inverkan på arrendena sjunker med 30 % i fråga om produktion med statligt stöd och med 20 % i fråga om produktion med fri finansiering till 31.12.2018.

#### Arrendetid

Tomterna på Busholmen utarrenderas för cirka 60 år. Därför föreslår man att arrendetiden för de aktuella tomterna ska löpa fram till 31.12.2075.

#### Köpooption

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

De bostäder som byggs på tomten ska under arrendetiden vara i bruk som fritt finansierade hyresbostäder. Arrendetagarens köpooption som grundar sig på arrendeavtalet gäller i högst 5 år efter att den i arrendeavtalet fastställda arrendetiden har börjat. Arrendetagaren kan utnyttja köpooptionen tidigast då byggnaden som uppförs på tomten har godkänts för bruk av byggnadstillsynsmyndigheterna och bostäderna har tagits i bruk som fritt finansierade hyresbostäder. Om tomten säljs på det här sättet ska det med hjälp av avtalsvillkor säkerställas att bostäderna som byggts på tomten bevaras som hyresbostäder minst 10 år efter att byggnaden har tagits i bruk.

Enligt stadsstyrelsens nämnda beslut bestäms köpesumman på tomter som ska överlätas för bostadsproduktion med fri finansiering i detaljplaneområdet som ingår i delgeneralplanen för Busholmen nr 11350 så att à-priset på byggrätten beräknas med koefficienten 1,2.



26.02.2014

Kaj/8

Avsikten är att utarrendera tomterna med beteckningen AK nr 20818/2, 20818/4 och 20819/1 genom långfristiga arrendeavtal i enlighet med stadsstyrelsens beslut 1.3.2010 (251 §).

Tomterna är reserverade för produktion av fritt finansierade hyresbostäder. På tomten 20818/4 får man dock enligt reserveringsbeslutet alternativt genomföra även ett bostadshotellprojekt med fri finansiering utan hitasvillkor och på tomten 20819/1 alternativt även oreglerade ägarbostäder utan hitasvillkor. Arrendetagaren för tomten beviljas därför köprätt till tomten med den förutsättningen att bara fritt finansierade hyresbostäder utan hitasvillkor byggs på tomten vad bostadsbyggande beträffar. Försäljningspriset för tomterna bygger enligt besluten på priset 1 004 euro per kvadratmeter våningsyta i prisnivån för december 2013.

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

## Bilagor

- 1 Asemakaavamuutoksen nro 11770 kaavakartta
- 2 Kaupunginhallituksen varauspäättös 28.1.2013 (139 §)
- 3 Tonttiluettelo

## Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 17.02.2014 § 200

HEL 2014-001165 T 10 01 01 02

Päättös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan





muutokseen nro 11770 merkityt asuntotontit (AK) 20810/1-2 ja 4, 20813/1-3, 20814/1-2, 20815/1 ja 3-4, 20818/1-4, 20819/1-4 sekä 20820/2-4 tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen, valtion korkotukemien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen osalta 35 euroa ja vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra- ja/tai omistusasuntojen osalta 44 euroa.

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

Tonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Tonteille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

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

Tonttien 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 tonteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2018 saakka.

3



Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien 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 sisällyttämään 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20818 tontin nro 2 (AK) ja korttelin nro 20818 tontin nro 4 (AK) sekä korttelin nro 20819 tontin nro 1 (AK) vapaarahoitteisten vuokra-asuntotuotantoa varten vuokrattavien tonttien tai niistä muodostettavien tonttien 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 52,80 euroa / k-m<sup>2</sup> asemakaavaan merkityn asuinrakennusoikeuden osalta. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään elinkustannusindeksin pisteluvun 1901 mukaan korjattua kauppahintaa (ind. 12/2013 = 1901).

Tontille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista asiakaspalvelutiloista ja mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista sekä julkisista palvelutiloista ja kunnallistekniikkaa palvelevista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa kauppahintaa.

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



Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan muutokseen nro 11770 merkityn ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitun kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

3

Tontille rakennettavat asunnot on tontinvuokra-aikana pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä. Mikäli vuokralainen käyttää edellä mainittua osto-oikeuttaan, asunnot on pidettävä joka tapauksessa vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta. Tontilla ei noudateta Hitas-sääntelyä.

4

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

5

Edellä mainitut osto-optiota koskevat määräykset ovat voimassa sillä edellytyksellä, että tontille toteutetaan asuntorakentamisen osalta ainoastaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja.

C

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään korttelin 20818 tontin 2 (AK) ja korttelin 20818 tontin 4 (AK) sekä korttelin 20819 tontin 1 (AK) osto-oikeuteen perustuvat lopulliset kiinteistökauppojen kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 06.02.2014 § 66

HEL 2014-001165 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G2, R3 ja 4



Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutokseen nro 11770 merkityt asuntotontit (AK) 20810/1-2 ja 4, 20813/1-3, 20814/1-2, 20815/1 ja 3-4, 20818/1-4, 20819/1-4 sekä 20820/2-4 tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen, valtion korkotukemien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen osalta 35 euroa ja vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra- ja/tai omistusasuntojen osalta 44 euroa.

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

Tonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Tonteille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

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 merkittävää hintaa.

2

Tonttien 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 tonteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2018 saakka.

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien 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 sisällyttämään 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20818 tontin 2 (AK) ja korttelin 20818 tontin 4 (AK) sekä korttelin 20819 tontin 1 (AK) vapaarahoitteisten vuokra-asuntotuotantoa varten vuokrattavien tonttien tai niistä muodostettavien tonttien 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 52,80 euroa / k-m<sup>2</sup> asemakaavaan merkityn asuinrakennusoikeuden osalta. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään elinkustannusindeksin pisteluvun 1901 mukaan korjattua kauppahintaa (ind. 12/2013 = 1901).



Tontille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista asiakaspalvelutiloista ja mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista sekä julkisista palvelutiloista ja kunnallistekniikkaa palvelevista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa kauppahintaa.

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

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan muutokseen nro 11770 merkityn ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitun kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

3

Tontille rakennettavat asunnot on tontinvuokra-aikana pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä. Mikäli vuokralainen käyttää edellä mainittua osto-oikeuttaan, asunnot on pidettävä joka tapauksessa vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta. Tontilla ei noudateta Hitas-sääntelyä.

4

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

Lisäksi lautakunta päätti todeta, että edellä mainitut osto-optiota koskevat määräykset ovat voimassa sillä edellytyksellä, että tontille toteutetaan asuntorakentamisen osalta ainoastaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään korttelin 20818 tontin 2 (AK) ja korttelin 20818 tontin 4 (AK) sekä korttelin 20819 tontin 1 (AK) osto-oikeuteen perustuvat lopulliset kiinteistökauppojen kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot



26.02.2014

Kaj/8

---

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