



26.08.2015

Kaj/14

§ 192

Arrendegrunder för bostadstomten 54052/6 och parkeringstomten 54054/4 i Mellersta Nordsjö och ett villkor om en köption i arrendeavtalet för bostadstomten (Nordsjö)

HEL 2015-004972 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera tomten nr 6 i kvarteret nr 54052 i 54 stadsdelen (Nordsjö) eller tomter som bildas av den. Tomten är reserverad för specialbostäder (detaljplanebeteckning AKS). Villkoren för utarrenderingen är följande:

1

Årsarrendet för tomten 54052/6 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 27 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om fritt finansierade hyresbostäder utan reglering.

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

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 14 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om affärslokaler och offentliga lokaler som eventuellt byggs på tomten.

Om finansierings- och besittningsformen för tomten måste bli en annan exempelvis för att reserveringsbeslutet eller detaljplanen ändras kan arrendet bestämmas utifrån de nedanstående nya finansierings- och besittningsformerna och så att poängtalet 100 motsvaras av de nedanstående priserna.

Priset är 24 euro i fråga om bostäder som byggs med stöd från Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) och i fråga om mellanformer (hitasbostäder, bostadsrättsbostäder), och priset är 28 euro i fråga om fritt finansierade ägarbostäder.

En andel på 80 % av årsarrendet för tomten tas ut så länge ett statligt bostadslån som beviljats för byggandet av bostadshus på tomten inte



26.08.2015

Kaj/14

har återbetalats i sin helhet eller så länge staten betalar räntestöd för ett lån som beviljats för bostadsbyggandet.

2

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

B

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera tomten nr 4 i kvarteret nr 54054 i 54 stadsdelen (Nordsjö) eller tomter som bildas av den. Tomten är reserverad för parkering (detaljplanebeteckning LPA). Villkoren för utarrenderingen är följande:

1

Årsarrendet för tomten 54054/4 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter.

2

I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för parkeringsområden och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

C

bemyndiga fastighetsnämnden att i arrendeavtalet för tomten 54052/6 införa den nedanstående köptionen baserad på ett principbeslut som stadsstyrelsen fattade 1.3.2010 (251 §), likaså de därtill anknutna nedanstående villkoren.

1

Arrendetagaren har rätt att köpa tomten inom längst fem (5) år räknat från den dag arrendetiden i arrendeavtalet börjat.

Arrendetagaren kan utnyttja köptionen tidigast då byggnadstillsynsmyndigheten godkänt att det eller de hus som byggs på tomten tas i bruk och bostäderna börjat användas som fritt finansierade hyresbostäder.

2



26.08.2015

Kaj/14

Då tomten säljs ska det genom avtalsvillkor ses till att bostäderna på den förblir hyresbostäder i minst tio år räknat från den dag huset tagits i bruk.

Hitasreglering tillämpas inte.

3

Köpesumman baserar sig då köptionen utnyttjas på att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om byggrätten för fritt finansierade hyresbostäder och av priset 15 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om byggrätten för affärslokaler och offentliga lokaler.

Köpesumman bestäms utifrån de ovannämnda à-priserna justerade enligt det vid tidpunkten för köpet senast offentliggjorda poängtalet för levnadskostnadsindex.

Staden har under alla omständigheter rätt att få lägst en köpesumma som baserar sig på de ovannämnda à-priserna och som räknas ut genom att à-priserna multipliceras med 19,08 (4/2015, index 1908).

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

4

Om den slutliga sammanlagda våningsytan för tomten i det lagakraftvunna bygglovets överstiger den våningsyta som arrendet i det långfristiga arrendeavtalet baserar sig på, eller om denna våningsyta överstigs av någon annan anledning, har staden rätt att av köparen få en motsvarande tilläggsköpesumma för varje överstigande kvadratmeter våningsyta.

Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen under diskussionen hade föreslagit att stadsfullmäktige godkänner förslaget med den ändringen att punkt C med en köption utelämnas.

Ordföranden konstaterade att ledamoten Yrjö Hakanens motförslag inte hade understötts, varvid det förföll.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Uppllysningar

Postadress
PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



26.08.2015

Kaj/14

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

Bilagor

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavan nro 11953 kaavakartasta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Stadsfullmäktige godkände 29.8.2012 detaljplaneändring för ett område vid Svartviksvägen i Mellersta Nordsjö, nr 11953. Detaljplaneändringen vann laga kraft 12.10.2012.

Fritt finansierade hyresbostäder för seniorer kommer att byggas på tomten 54052/6, som i detaljplanen är avsedd för specialbostäder (AKS). Den som tomten är reserverad för har blivit erbjuden att köpa den direkt. Eftersom det kan tänkas att tomten först utarrenderas långfristigt bör också arrendegrunder fastställas. Samtidigt bör det i arrendeavtalet för tomten införas villkor om en köpoption baserade på ett principbeslut som stadsstyrelsen fattade 1.3.2010 (251 §).

De föreslagna arrendegrunderna för tomten 54052/6 innebär att det kalkylmässiga priset i prisnivån i april 2015 (index 1908) blir ca 515 euro/m² vy i fråga om bostäder och ca 267 euro/m² vy i fråga om affärslokaler och offentliga lokaler. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir då ca 2,06 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden.

Försäljningspriset anknutet till köpoptionen för tomten 54052/6 föreslås uppgå till ca 572 euro/m² vy i fråga om bostäder och ca 286 euro/m² vy i fråga om affärslokaler och offentliga lokaler i prisnivån i april 2015 (index 1908).

Detaljplaneområdet omfattar en tomt för bilplatser ovan jord (LPA), 54054/4. Tomten är i stadens ägo. Arrendegrunder bör fastställas också för den.

Tomterna föreslås bli utarrenderade till 31.12.2080.

Föredragandens motiveringar

Postadress
PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



26.08.2015

Kaj/14

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 25.8.2014 (836 §) reservera bostadstomten 54052/6 (AKS) i Nordsjö för Graniittiholvi Oy. Reserveringen gäller till 31.12.2016, och företaget planerar fritt finansierade hyresbostäder för seniorer på tomten.

Inget reserveringsbeslut har fattats för tomten 54054/4 (LPA).

Detaljplane- och tomtuppgifter

Enligt en detaljplaneändring för Mellersta Nordsjö som godkändes av stadsfullmäktige 29.8.2012 och vann laga kraft 12.10.2012, nr 11953, hör tomten 54052/6 till ett kvartersområde för flervåningshus som i första hand är avsedda för bostäder för seniorer (AKS). Tomten 54146/4 (den nuvarande tomten 54054/4) hör till ett kvartersområde för bilplatser (LPA).

Byggrätten för tomten 54052/6, som är avsedd för specialbostäder, omfattar i detaljplanen 2 100 + 250 m² vy. Den första siffran står för bostadsvåningsyta och den andra för våningsyta reserverad för affärslokaler och offentliga lokaler som betjänar boendet. Det största tillåtna antalet våningar är sex.

Tomten 54052/6 har en yta på 1 279 m², ligger vid Svartviksvägen 1 och infördes i fastighetsregistret 30.5.2015.

Tomten 54054/4 har en yta på 381 m², ligger vid Svartviksvägen 7 och infördes i fastighetsregistret 26.5.2015.

En karta över läget på tomterna finns i bilaga 1 och ett utdrag ur detaljplanekartan i bilaga 2.

Uppgifter om marken

Enligt de uppgifter som staden har tillgång till har det inte förekommit sådan verksamhet på tomten 54052/6 som skulle kunna förorena marken.

Förorenad mark har sanerats på tomten 54054/4. Enligt en skrivelse 16.12.2014 från miljöcentralen har saneringen utförts på ett godtagbart sätt. Arrendegivaren är på grund av att mark i området fortfarande är förorenad skyldig att i fem år efter den dag arrendeavtalet undertecknats ersätta de kostnader för eventuell marksanering som utgör merkostnader i förhållande till sedvanliga markbyggnadskostnader. Arrendegivaren och arrendetagaren kommer sinsemellan närmare överens om förfarandet i sammanhanget.



26.08.2015

Kaj/14

Förslag till arrendegrunder

Arrende för bostadstomten

För att prissättningen ska vara enhetlig och konsekvent har arrendegrunderna bestämts utifrån arrendegrunder som tidigare fastställts för samma område eller liknande områden.

Enligt förslaget till arrendegrunder ska årsarrendet för tomten 54052/6 (AKS) bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 27 euro/m² bostadsvåningsyta. Det kalkylmässiga priset i prisnivån i april 2015 (index 1908) blir då ca 515 euro/m² vy. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir ca 2,06 euro/m² vy i månaden.

Årsarrendet för tomten 54052/6 föreslås bli bestämt så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 14 euro/m² vy i fråga om affärslokaler och offentliga lokaler som byggs på tomten. Det kalkylmässiga priset i prisnivån i april 2015 (index 1908) blir då ca 267 euro/m² vy.

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

Arrende för LPA-tomten

Årsarrendet för tomten 54054/4, som är avsedd för bilplatser ovan jord (LPA), föreslås i enlighet med vedertagen praxis bli bestämt så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro/m² tomtyta.

Arrendet motsvarar det arrende som normalt tagits ut i fråga om obligatoriska bilplatser på tomter för bilplatser ovan jord (LPA).

Arrendetid

Arrendetiden föreslås vara ca 65 år för båda tomterna. Den går då ut 31.12.2080.

Köpooption

Stadsstyrelsen beslutade 1.3.2010 (251 §) att tomterna för fritt finansierad produktion av hyresbostäder ska överlåtas genom utarrendering och att arrendetagaren ska ha köpooption på tomten.

Arrendetagaren föreslås med hänvisning till beslutet få rätt att köpa tomten 54052/6, som överlåts för fritt finansierad produktion av hyresbostäder. Ett villkor om detta tas därför in i arrendeavtalet.



Det föreslås att villkoren för köptionen ska bestämmas i enlighet med beslutet. Arrendetagaren kan följaktligen utnyttja köptionen tidigast då byggnadstillsynsmyndigheten godkänt att det hus som byggs på tomten tas i bruk och bostäderna börjat användas som fritt finansierade hyresbostäder. Köptionen föreslås gälla längst i fem år räknat från den dag arrendetiden i arrendeavtalet börjat.

Bostäderna i husen på tomten ska förbli hyresbostäder i minst tio år räknat från den dag huset tagits i bruk.

Enligt beslutet utgörs kapitalvärdet på byggrätten, på vilket köpesumman baserar sig, av det å-pris för byggrätten som arrendet baserar sig på och som motsvarar poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" multiplicerat med 1,1 och justerat enligt det vid tidpunkten för köpet senast offentliggjorda poängtalet för levnadskostnadsindex.

Å-priset blir uträknat på ovanstående sätt 30 euro/m² vy (27 × 1,1) för tomten 54052/6 i fråga om bostäder. Det motsvarar ett nuvärde på ca 572 euro/m² vy (4/2015, index 1908). I fråga om affärslokaler och offentliga lokaler blir å-priset 15 euro/m² vy (14 × 1,1) och nuvärdet ca 286 euro/m² vy.

Staden föreslås under alla omständigheter ha rätt att få lägst en köpesumma som baserar sig på å-priset 30 euro i fråga om bostäder och å-priset 15 euro i fråga om affärslokaler och offentliga lokaler och som räknas ut genom att å-priserna multipliceras med lägst 19,08 (4/2015, index 1908).

Staden föreslås dessutom ha rätt att få en tilläggsköpesumma om den slutliga sammanlagda våningsytan för tomten enligt det lagakraftvunna bygglovets eller ett undantagsbeslut eller av någon annan anledning överstiger den våningsyta som arrendet i det långfristiga arrendeavtalet baserar sig på.

Slutkommentar

Förslaget är i överensstämmelse med framställningen från fastighetsnämnden. Nämndens beslut om framställningen var enhälligt.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor



26.08.2015

Kaj/14

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavan nro 11953 kaavakartasta

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 10.08.2015 § 700

HEL 2015-004972 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 54052 erityisasumisen tontin nro 6 (asemakaavamerkintä AKS) tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 54052/6 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 27 euron asuinkerrosneliömetrihintaa sääntelemättömien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

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

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike- ja julkisten tilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 14 euron kerrosneliömetrihintaa.

Tontin rahoitus- ja hallintamuodon muututtua esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta kyseisen tontin osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena seuraavia uusia rahoitus- ja hallintamuotoja sekä pistelukua 100 vastaavia hintoja:

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen ja välimuodon asuntojen (kuten Hitas, asumisoikeus) osalta 24 euroa sekä vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 28 euroa.



26.08.2015

Kaj/14

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 korkotukea.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 54054 autopaikoitustontin nro 4 (asemakaavamerkintä LPA) tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 54054/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 1 euron neliömetrihintaa.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia autopaikoitusalueen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan sisällyttämään tontin 54052/6 vuokrasopimukseen kaupunginhallituksen periaatepäätöksen (1.3.2010, 251 §) mukainen seuraava osto-optio ja siihen liittyvät ehdot:

1

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi (5) vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-optiotaan aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön.



26.08.2015

Kaj/14

2

Tonttia myytäessä on sopimusehdoin varmistettava, että sille rakennetut asunnot pidetään vuokra-asuntokäytössä vähintään kymmenen vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

3

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 30 euroa/k-m² vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta ja 15 euroa/k-m² liike- ja julkisten tilojen osalta.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjattujen edellä mainittujen yksikköhintojen mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuihin yksikköhintoihin perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainitut yksikköhinnat luvulla 19,08 (4/2015, ind. 1908).

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

4

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalamäärä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokran määrittämisen perusteena käytetyn kerrosalamäärän tai mainittu kerrosalamäärä muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 25.06.2015 § 323

HEL 2015-004972 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 107/678 507, Mustalahdentie 1 ja 7



26.08.2015

Kaj/14

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata As Oy Helsingin Mustalahdentie 1:lle (Y-tunnus 2683505-7) Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54052 tontin 6 (kiinteistötunnus 91-54-52-6, pinta-ala 1 279 m², os. Mustalahdentie 1) asuntotarkoituksiin 1.8.2015 - 31.12.2044 väliseksi ajaksi seuraavin sekä liitteen 1 mukaisin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on asuintilojen osalta 2 282 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100 ja liike- ja julkisten tilojen osalta 140 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2016 saakka asuintilojen osalta 43 541 euroa ja liike- ja julkisten tilojen osalta 2 671 euroa eli yhteensä 46 212 euroa, jolloin ajalta 1.8. - 31.12.2016 perittävä vuokra on yhteensä 65 467 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike- tai niihin verrattavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa enemmän kuin 2 113 k-m² tai liike- ja julkisia tiloja enemmän kuin 250 k-m².

(A3154-4)

B

Lautakunta päätti vuokrata As Oy Helsingin Mustalahdentie 1:lle (Y-tunnus 2683505-7) Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54054 tontin 4 (kiinteistötunnus 91-54-54-4, pinta-ala 381 m², os. Mustalahdentie 7) autopaikkoja varten 1.8.2015 - 31.12.2044 väliseksi ajaksi seuraavin sekä liitteen 2 mukaisin ehdoin:

1



Tammikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 19 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä. Eräpäivä on 30.6.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2016 saakka 363 euroa, jolloin ajalta 1.8. - 31.12.2016 perittävä vuokra on 514 euroa.

(A4154-124)

C

Lautakunta päätti, että kohdan A ja B mukaisten vuokrasopimusten vuokra-aikaa jatketaan 31.12.2080 saakka sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kyseisten tonttien vuokrausperusteet.

11.06.2015 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Asuntotonttitoimisto Asuntotonttitoimiston
toimistopäällikkö 06.05.2015 § 125

HEL 2015-004972 T 10 01 01 02

Mustalahdentie 1

Päätös

Asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti vuokrata Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) asemakaavan muutoksen nro 11953 mukaisen korttelin 54052 ohjeellisen tontin 6 (kiinteistötunnus 91-54-52-6, pinta-ala 1 279 m², os. Mustalahdentie 1) As Oy Helsingin Mustalahdentie 1:lle rakennusluvan hakemista varten jäljempänä mainitulla tavalla ja ehdoin:



26.08.2015

Kaj/14

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Vuokralainen

As Oy Helsingin Mustalahdentie 1 (Y-tunnus 2683505-7)

Vuokra-alue

Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54052 tontti 6 (pinta-ala 1 279 m², os. Mustalahdentie 1)

Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakeminen

Vuokra-aika

1.5. - 31.10.2015, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä vuokra-aluea koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus alkaa.

Vuokra ja vuokran maksu

Vuokra on 7 657 euroa koko vuokra-ajalta (vastaa kahden kuukauden vuokraa).

Tämän lyhytaikaisen vuokrasopimuksen kestäessä alle kaksi kuukautta vuokralaiselle hyvitetään pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokrassa kahden kuukauden ja lyhytaikaisen vuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymisen välistä aikaa vastaava vuokra. Hyvityksen määrä on enintään 3 829 euroa/kuukausi. Maksettua vuokraa ei kuitenkaan hyvitetä ajalta, joka ylittää kaksi kuukautta tämän vuokrauksen alkamispäivästä.

Vuokran maksamista koskeva eräpäivä merkitään laskuun. Vuokra maksetaan yhdessä erässä viimeistään laskuun merkittynä eräpäivänä.

Muut ehdot

1

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

2



Vuokralaisella ei ole oikeutta aloittaa maanrakennustöitä eikä rakennustöitä vuokra-alueella ennen tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

3

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen 25.8.2014 (836 §) mukaisia ehtoja, ellei tämän sopimuksen ehdoissa ole jonkin asian osalta toisin todettu.

4

Vuokra-alueelle on suunniteltava ja rakennettava pääasiassa senioreille suunnattuja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Vuokra-alueen suunnittelu ja toteuttaminen tulee tehdä yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

5

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

6

Vuokra-alueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle vuokra-alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä vuokra-alueen luovuttamisesta, mikäli vuokralaisen hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

7

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11953 määräyksiä, ellei niistä myönnä poikkeamispäätöstä.



Vuokralainen on velvollinen noudattamaan alueellisia rakennustapa- ja suunnitteluohjeita.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden määräyksiä.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

8

Siltä osin kuin hanke sijoittuu katu- tai puistoalueelle, hanke on suunniteltava yhteistyössä Helsingin kaupungin rakennusviraston kanssa. Vuokralainen on velvollinen hankkimaan hankkeelleen rakennusviraston myöntämän sijoitusluvan, ellei rakennusvirasto toisin määrää.

9

Vuokralainen on velvollinen työmaan järjestämisessä ja vuokra-alueen rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkujille. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava rakennusviraston kanssa sen määräämin ehdoin. Mikäli työmaa-alueita sijoitetaan tonttialueille, näiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

10

Tontin 54052/6 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat sijoittuvat LPA-tontille 54146/4.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että edellä mainitut autopaikat säilyvät ensisijaisesti tontin 54052/6 asukkaiden käytössä.

11



Vuokralainen on osaltaan velvollinen yhdessä korttelin 54052 tonttien sekä tarvittavilta osin myös muiden lähialueen tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan kyseisten tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

Rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, autopaikkojen, pelastusteiden, yhteisten rakenteiden, yhteisten leikki- ja oleskelutilojen, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteista tai rasitteenluonteisista oikeuksista mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää.

Mikäli mainitut tontit eivät pääse em. asioista sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja mainittuihin sopimuksiin.

Yleisten alueiden osalta vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista, rasitteenluonteisista oikeuksista sekä yhteisjärjestelyistä rakennusviraston kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa mistään mainitusta sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista. Vuokranantaja ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainitussa sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistön toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.



12

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittaosasto, johtotietopalvelu, puhelin 310 31988 tai 310 31989).

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella. Mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, vuokralainen on velvollinen sopimaan siirtämisestä kiinteistöviraston tonttiosaston sekä kyseisten johtojen omistajien kanssa.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen tontin rakentamisen aloittaminen tai rakentaminen viivästyy mahdollisista kunnallisteknisten johtojen tai viemärien siirroista johtuen.

13

Vuokralaisen tulee noudattaa vuokra-alueen rakentamisessa kulloinkin voimassaolevaa vuokranantajan (kiinteistöviraston tonttiosasto) laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (Ohje on viimeksi päivitetty 31.3.2015), ellei vuokranantajan kanssa toisin sovita tai se toisin määrää.

14

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueelle rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asian sopimiseksi vuokranantajaan (kiinteistöviraston tonttiosasto, Johanna Hytönen, puhelin 09 310 36414). Tällöin vuokranantaja vastaa vuokralaiselle vakiintuneiden periaatteiden mukaisesti maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista,



26.08.2015

Kaj/14

mikäli korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Edellä mainittu ei koske vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

Edellä mainittu vuokranantajan vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 11953 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Mikäli maaperää joudutaan tämän jälkeen puhdistamaan, vastaa vuokralainen kustannuksellaan maaperän puhdistamisesta.

15

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita vuokralaiselle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

16

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

17

Muuten noudatetaan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja lukuun ottamatta 1 § 1-5 mom., 3 §, 5 §, 6 § 2 mom., 7 §, 11 § 2-4 mom., 16 §, 17 § 4-10 mom. sekä lisäksi 11 § 1 mom. ja 19 § edellä mainitulla tavoin täydennettynä.

(A3154-3)



26.08.2015

Kaj/14

Päätöksen perustelut

Tällä päätöksellä hyväksyttävä lyhytaikainen vuokraus on po. tonttia koskevan kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukainen ja noudattaa kaupungin vakiintuneita käytäntöjä.

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi