



12.02.2014

Kaj/7

§ 37

**Arrendegrunder för området Borgströmsbacken på Degerö
(tomterna 49040/1, 49041/1, 49042/1, 49043/1 och 2, 49044/1 och 2,
49057/4 och 5, 49093/1, 49094/1, 49095/1, 49096/1–4)**

HEL 2013-015211 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 bostadstomterna betecknade i detaljplanen och detaljplaneändringen nr 12000 för 49 stadsdelen (Degerö) och de nya bostadstomter som ersätter dessa, 49040/1, 49041/1, 49042/1, 49043/1, 49057/4 och 5, 49093/1, 49094/1 och 49096/1–4, på följande villkor:

1

Årsarrendet för de bostadstomter (flervåningshus) i detaljplanen och detaljplaneändringen för Borgströmsbacken, på vilka det ska byggas antingen bostäder med hitasvillkor med statligt räntestöd eller bostadsrättsbostäder, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta.

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

Affärslokaler eller motsvarande lokaler som eventuellt byggs på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

2

Årsarrendet för tomterna för oreglerade ägar- och hyresbostäder (flervåningshus) i detaljplanen och detaljplaneändringen för Borgströmsbacken bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro per kvadratmeter våningsyta.

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



Affärslokaler eller motsvarande lokaler som eventuellt byggs på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

3

En andel på 80 % av årsarrendet tas ut så länge ett statligt bostadslån som beviljats för byggandet av bostadshus på tomten inte har återbetalats i sin helhet eller så länge staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) för ett lån som beviljats för bostadsbyggandet.

4

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor. I fråga om hitasproduktion gäller dessutom de av stadsfullmäktige och stadsstyrelsen föreskrivna villkoren för reglering av pris- och kvalitetsnivån på bostäder.

B

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera bilplatstomterna i detaljplanen och detaljplaneändringen nr 12000 för 49 stadsdelen (Degerö) och de nya bilplatstomterna 49043/2 och 49095/1 som ersätter dessa, på följande villkor:

1

Årsarrendet för bilplatstomterna (LPA) i detaljplanen och detaljplaneändringen för Borgströmsbacken bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset en (1) euro per kvadratmeter.

2

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

C

bemyndiga fastighetsnämnden att i arrendeavtalen för tomterna för produktion av fritt finansierade hyresbostäder i detaljplanen och detaljplaneändringen för Borgströmsbacken inkludera följande villkor för en köpoption:

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 39 euro per kvadratmeter våningsyta och på den vid tidpunkten för köpet gällande våningsyta som utnyttjats enligt det lagakraftvunna bygglovet. 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 à-priset ovan med 18,97 (11/2013, index 1897; 740 euro).

Affärslokaler, lokaler för varierande ändamål, lokaler för offentlig närservice och samhällsteknisk försörjning eller motsvarande utrymmen 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.

3

Om arrendetagaren utnyttjar sin köpoption, ska bostäderna i fråga i varje fall bevaras som fritt finansierade hyresbostäder i minst 10 år från att huset tagits i bruk.

Hitasreglering tillämpas inte.

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.

D



bemyndiga fastighetsnämnden att i fråga om tomterna för fritt finansierade hyresbostäder angivna i punkt C utarbeta köpebrev för de slutliga fastighetsköp som baserar sig på arrendetagarnas köption och att bestämma villkoren för dessa.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 12000
- 2 Tonttiluettelo

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar

A

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera bostadstomterna betecknade i detaljplanen och detaljplaneändringen nr 12000 för 49 stadsdelen (Degerö) och de nya bostadstomter som ersätter dessa, 49040/1, 49041/1, 49042/1, 49043/1, 49057/4 och 5, 49093/1, 49094/1 och 49096/1–4, på följande villkor:

1

Årsarrendet för de bostadstomter (flervåningshus) i detaljplanen och detaljplaneändringen för Borgströmsbacken, på vilka det ska byggas antingen bostäder med hitasvillkor med statligt räntestöd eller bostadsrättsbostäder, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta.

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

Affärslokaler eller motsvarande lokaler som eventuellt byggs på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

2

Årsarrendet för tomterna för oreglerade ägar- och hyresbostäder (flervåningshus) i detaljplanen och detaljplaneändringen för



Borgströmsbacken bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro per kvadratmeter våningsyta.

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

Affärslokaler eller motsvarande lokaler som eventuellt byggs på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

3

En andel på 80 % av årsarrendet tas ut så länge ett statligt bostadslån som beviljats för byggandet av bostadshus på tomten inte har återbetalats i sin helhet eller så länge staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) för ett lån som beviljats för bostadsbyggandet.

4

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor. I fråga om hitasproduktion gäller dessutom de av stadsfullmäktige och stadsstyrelsen föreskrivna villkoren för reglering av pris- och kvalitetsnivån på bostäder.

B

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera bilplatstomterna i detaljplanen och detaljplaneändringen nr 12000 för 49 stadsdelen (Degerö) och de nya bilplatstomterna 49043/2 och 49095/1 som ersätter dessa, på följande villkor:

1

Årsarrendet för bilplatstomterna (LPA) i detaljplanen och detaljplaneändringen för Borgströmsbacken bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset en (1) euro per kvadratmeter.

2

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

C



bemyndiga fastighetsnämnden att i arrendeavtalen för tomterna för produktion av fritt finansierade hyresbostäder i detaljplanen och detaljplaneändringen för Borgströmsbacken inkludera följande villkor för en köption:

1

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

Arrendetagaren kan utnyttja köptionen 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 köptionen utnyttjas på att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 39 euro per kvadratmeter våningsyta och på den vid tidpunkten för köpet gällande våningsyta som utnyttjats enligt det lagkraftvunna bygglovet. 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 à-priset ovan med 18,97 (11/2013, index 1897; 740 euro).

Affärslokaler, lokaler för varierande ändamål, lokaler för offentlig närservice och samhällsteknisk försörjning eller motsvarande utrymmen 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.

3

Om arrendetagaren utnyttjar sin köption, ska bostäderna i fråga i varje fall bevaras som fritt finansierade hyresbostäder i minst 10 år från att huset tagits i bruk.

Hitasreglering tillämpas inte.

4



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.

D

bemyndiga fastighetsnämnden att i fråga om tomterna för fritt finansierade hyresbostäder angivna i punkt C utarbeta köpebrev för de slutliga fastighetsköp som baserar sig på arrendetagarnas köption och att bestämma villkoren för dessa.

Sammandrag

Detaljplanen och detaljplaneändringen nr 12000 för Borgströmsbacken vann laga kraft 8.11.2013. Avsikten är att inleda byggandet i området år 2014. Arrendegrunder fastställs nu för alla bostadstomter i detaljplaneområdet. Enligt förslaget till arrendegrunder blir arrendets effekt på boendekostnaderna ca 2,30 euro/m² i månaden (med beaktande av den s.k. ARA-nedsättningen ca 1,80 euro/m² i månaden) på tomterna för hitasbostäder, bostäder med statligt räntestöd och bostadsrättsbostäder och ca 2,70 euro/m² i månaden på tomterna för fritt finansierade ägar- och hyresbostäder.

Enligt förslaget ska arrendegrunder även för bilplatstomterna 49043/2 och 49095/1 i området för detaljplanen och detaljplaneändringen för Borgströmsbacken fastställas.

Dessutom föreslås det att köptionsvillkor för tomterna för produktion av fritt finansierade hyresbostäder ska fastställas. På basis av villkoren kan tomterna säljas efter att byggnaderna på tomterna har blivit färdiga.

Föredraganden

Uppgifter om detaljplanen och tomterna

Enligt detaljplanen och detaljplaneändringen nr 12000 för Borgströmsbacken, som godkändes av stadsfullmäktige 14.12.2011 och vann laga kraft 8.11.2013, ska det i området byggas bostäder på sammanlagt ca 61 500 m² vy. I detaljplaneområdet finns det dessutom två tomter för parkeringsanläggningar, en tomt för räddningsverket och en tomt för offentliga byggnader för närservice.

I detaljplaneområdet byggs flervåningshus i 3–6 våningar (detaljplanebeteckningen AK). En kopia av detaljplanen finns som bilaga 1.



Stadsstyrelsen har genom två beslut reserverat tomter i området för detaljplanen och detaljplaneändringen för Borgströmsbacken.

Mer detaljerade uppgifter om tomterna och reserveringsbesluten i området finns som bilaga 2.

Förslag till arrendegrunder

Referensuppgifter

Stadsfullmäktige har åren 2011 och 2013 bemyndigat fastighetsnämnden att utarrendera tomter på Degerö utgående från att årsarrendet i fråga om bostadvåningsyta har bestämts så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet har motsvarats av priset 29–35 euro beroende på tomtens läge och bostädernas finansierings- och produktionsform.

Arrendet för bostadstomter

För bostadstomterna av mellanformen (flervåningshus) i Borgströmsbacken föreslås arrendegrunder enligt vilka årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter bostadvåningsyta. Priset motsvarar ca 570 euro per kvadratmeter våningsyta i nuvärde.

För bostadstomterna för produktion av fritt finansierade ägar- och hyresbostäder (flervåningshus) i Borgströmsbacken föreslås arrendegrunder enligt vilka årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro per kvadratmeter våningsyta. Priset motsvarar ca 665 euro per kvadratmeter våningsyta i nuvärde.

Man föreslår att arrendetiden ska vara ca 65 år, alltså löpa fram till 31.12.2080.

Arrendet för LPA-tomter

För LPA-tomterna i Borgströmsbacken föreslås arrendegrunder enligt vilka årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter tomtyta.

Arrendetid

Man föreslår att arrendetiden ska vara ca 65 år, alltså löpa fram till 31.12.2080.

Köpooption

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



Avsikten är att utarrendera tomterna för produktion av fritt finansierade hyresbostäder genom långfristiga arrendeavtal med en köpoption i enlighet med stadsstyrelsens beslut 1.3.2010 (251 §). Köpesumman baserar sig då köpoptionen utnyttjas på priset 740 euro per kvadratmeter våningsyta (koefficient 1,1) i prisnivån 11/2013 (index 1897).

Stadsstyrelsens beslut om köpoptionen

Stadsstyrelsen beslutade 1.3.2010 (251 §) fastställa 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 området i fråga och i överensstämmelse med stadens sedvanliga principer för prissättning.

Köpesumman för tomten bestäms utifrån kapitalvärdet på byggrätten, dvs. det à-pris för byggrätten som motsvarar poängtalet 100 för levnadskostnadsindex multiplicerat med 1,1 och justerat enligt det vid tidpunkten för köpet senast offentliggjorda poängtalet för levnadskostnadsindex.

Bostäderna som byggs på tomten ska under tomtens arrendetid bevaras som fritt finansierade hyresbostäder. Arrendetagarens köprätt som grundar sig på arrendeavtalet gäller i högst 5 år efter att arrendetiden som fastställs i arrendeavtalet 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 bevaras som hyresbostäder i minst 10 år efter att huset tagits i bruk.

Enligt beslutet bestäms köpesumman i fråga om de tomter som överläts för fritt finansierad produktion av hyresbostäder i detaljplaneområdet för Borgströmsbacken på Degerö så att koefficienten 1,1 och indexet 18,97 används vid uträkningen av à-priset för byggrätten.

Hitasreglering tillämpas inte vid tomtöverlåtelsen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028



12.02.2014

Kaj/7

timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 12000
- 2 Tonttiluettelo

Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 27.01.2014 § 91

HEL 2013-015211 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 49. kaupunginosan (Laajasalo) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12000 merkityt asuntotontit, ja niiden sijaan tulevat uudet asuntotontit, 49040/1, 49041/1, 49042/1, 49043/1, 49057/4–5, 49093/1, 49094/1 ja 49096/1–4 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Borgströminmäen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen sisältyvien asuntotonttien (kerrostalo), jotka toteutetaan Hitas-ehdoin valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntoina, vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuinkerrosalalta.

2



Borgströminmäen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen sisältyvien sääntelemättömien omistus- ja vuokra-asuntotonttien (kerrostalo) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 35 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuinkerrosalalta.

3

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).

4

Muuten noudatetaan 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 vuokraamaan 49. kaupunginosan (Laajasalo) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12000 merkityt pysäköintitontit, ja niiden sijaan tulevat uudet pysäköintitontit 49043/2 ja 49095/1 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Borgströminmäen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen sisältyvien autopaikkatonttien (LPA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

2



Muuten noudatetaan tavanomaisia autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan sisällyttämään Borgströminmäen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen sisältyvien vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien maanvuokrasopimuksiin alla olevat 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 39 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 18,97 (11/2013, ind. 1897, 740 euroa).

Myös liiketilojen, monikäyttötilojen sekä julkisia lähipalveluja tai yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin asuintilojen osalta.

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 käyttöönnotosta.

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.

D

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään päätöksen kohdassa C tarkoitettujen vapaarahoitteisten vuokra-asuntotonttien osto-oikeuteen perustuvat lopulliset kiinteistökauppojen kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

20.01.2014 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 12.12.2013 § 652

HEL 2013-015211 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J3 R 2-3, Föglönkuja, Henrik Borgströmin tie, Jurmonkuja, Koirasaarentie, Rosalankuja

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 49. kaupunginosan (Laajasalo) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12000 merkityt asuntotontit, ja niiden sijaan tulevat uudet asuntotontit, 49040/1, 49041/1, 49042/1, 49043/1, 49057/4–5, 49093/1, 49094/1 ja 49096/1–4 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:



1

Borgströminmäen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen sisältyvien asuntonttien (kerrostalo), jotka toteutetaan Hitas-ehdoin valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntoina, vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

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

Asuntonttelle mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuinkerrosalalta.

2

Borgströminmäen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen sisältyvien sääntelemättömien omistus- ja vuokra-asuntonttien (kerrostalo) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 35 euroa.

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

Asuntonttelle mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuinkerrosalalta.

3

Asuntonttien 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).

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntonttien 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 vuokraamaan 49. kaupunginosan (Laajasalo) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12000 merkityt pysäköintitontit, ja niiden sijaan tulevat uudet pysäköintitontit, 49043/2 ja 49095/1 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Borgströminmäen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen sisältyvien autopaikkatonttien (LPA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan sisällyttämään Borgströminmäen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen sisältyvien vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien maanvuokrasopimuksiin alla olevat 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 39 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 18,97 (11/2013, ind. 1897, 740 euroa).

Myös liiketilojen, monikäyttötilojen sekä julkisia lähipalveluja tai yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin asuintilojen osalta.

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 edellä mainittujen vapaarahoitteisten vuokra-asuntotonttien osto-oikeuteen perustuvat lopulliset kiinteistökauppojen kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463
hanneli.alho(a)hel.fi