



17.06.2015

Kaj/16

§ 173

Arrendegrunder för bostadstomten 33366/1 och villkor om en köption i arrendeavtalet (Kårböle, Hongasmossa)

HEL 2015-005603 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 tomten nr 1 i kvarteret nr 33366 i 33 stadsdelen (Kårböle) eller tomter som bildas av den. Tomten ingår i detaljplanen för Hongasmossa, nr 11870, och är reserverad för bostadshus. Villkoren för utarrenderingen är följande:

1

Årsarrendet för tomten eller de tomter som bildas av den bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om bostadsproduktion utan reglering och av priset 23 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om produktion av bostadsrättsbostäder finansierad med statligt räntestöd.

Affärs-, kontors- och arbetslokaler som eventuellt byggs på tomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

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

2

En andel på 80 % av årsarrendet för tomten 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.

3

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

B



bemyndiga fastighetsnämnden att i arrendeavtalet för en tomt som bildas av tomten 33366/1 med tanke på fritt finansierad produktion av hyresbostäder införa det nedanstående villkoret om en köption baserad på ett principbeslut som stadsstyrelsen fattade 1.3.2010 (251 §), likaså de övriga 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.

2

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.

3

Köpesumman baserar sig då köptionen utnyttjas på att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av ett pris för byggrätten på 29 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om fritt finansierade hyresbostäder.

Köpesumman bestäms utifrån det ovannämnda à-priset justerat 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 det ovannämnda à-priset och som räknas ut genom att à-priset multipliceras med 19,08 (4/2015, index 1 908).

Affärslokaler, lokaler för offentlig service och lokaler för kommunaltekniska anordningar som eventuellt byggs på tomten beaktas på samma sätt som fritt finansierade hyresbostäder då köpesumman bestäms.

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



17.06.2015

Kaj/16

överstigs av någon annan anledning, har staden rätt att av köparen få en motsvarande tilläggsköpesumma för varje överstigande kvadratmeter våningsyta.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Sökande av ändring

Kunnallisvalitus, valtuusto

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Reservering och överlåtelse för byggande

Stadsstyrelsen beslutade 8.12.2014 (1303 §) reservera den planerade tomten 1 i kvarteret 33366 i 33 stadsdelen (Kårböle, Malmgård) för Suomen Vuokrakodit Oy. Reserveringen gäller till 31.12.2016, och företaget planerar bostadsprojekt på tomten. Enligt reserveringsbeslutet ska 50 % av bygggrätten utnyttjas för fritt finansierad produktion av hyresbostäder och 50 % för produktion av bostadsrättsbostäder finansierad med statligt räntestöd.

Suomen Vuokrakodit Oy och TA-Asumisoikeus Oy är skyldiga att sinsemellan komma överens om en ändamålsenlig tomtindelning i enlighet med ett villkor om finansierings- och besittningsform.

Det börjar bli aktuellt att bygga på tomten, och arrendegrunder bör därför fastställas. Arrendeavtalet för en tomt som utarrenderas för fritt finansierad produktion ska innehålla villkor om en köpoption.

Detaljplane- och tomtuppgifter

Detaljplanen för Hongasmossa överklagades och trädde sedan i kraft i april 2015. Tomten 33366/1 är enligt detaljplanen kvartersområde för bostadshus (A). Bygggrätten omfattar 7 400 m² vy.

Tomten har en yta på 9 874 m². Den ligger vid Fjärilsringen 33.



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

Arrendegrunder

Det föreslås att årsarrendena för de tomter som bildas ska bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 23 euro/m² bostadsvåningsyta i fråga om produktion av bostadsrättsbostäder finansierad med statligt räntestöd och av priset 26 euro/m² bostadsvåningsyta i fråga om bostadsproduktion utan reglering.

Affärs-, kontors- och arbetslokaler som eventuellt byggs på tomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

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

En andel på 80 % av årsarrendena för tomterna tas i fråga om hitasproduktion ut så länge ett statligt bostadslån som beviljats för byggandet av småhus på tomterna inte har återbetalats i sin helhet eller så länge staten betalar räntegottgörelse för ett lån som beviljats för bostadsbyggandet.

De föreslagna arrendena för tomterna motsvarade i mars 2015 (index 1 908) i fråga om bostadsproduktion utan reglering ca 469 euro/m² bostadsvåningsyta och i fråga om produktion av bostadsrättsbostäder finansierad med statligt räntestöd ca 439 euro/m² bostadsvåningsyta med ARA-nedsättningen obebeaktad och ca 351 euro/m² bostadsvåningsyta med ARA-nedsättningen (20 %) beaktad.

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir då i fråga om bostadsproduktion utan reglering ca 2 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden och i fråga om produktion av bostadsrättsbostäder finansierad med statligt räntestöd ca 1,8 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden med ARA-nedsättningen obebeaktad och ca 1,4 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden med ARA-nedsättningen beaktad.

Enligt ett beslut som stadsfullmäktige fattade 1.10.1980 (ärende 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % av det kalkylmässiga tomtpriset baserat på den huvudsakliga tomtanvändningen.

Arrendetiden föreslås vara ca 60 år. Den går då ut 31.12.2075.

Det kan för jämförelsens skull nämnas att stadsfullmäktige 25.9.2013 (298 §) beslutade bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera tomterna i den del av detaljplanen som blivit fastställd tidigare. Villkoren var då desamma.



Köption

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

Arrendetagaren föreslås med hänvisning till beslutet få rätt att köpa en tomt som bildas av tomten 33366/1 med tanke på 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 à-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.

À-priset blir uträknat på ovanstående sätt 29 euro/m² vy (26 × 1,1) för tomten 33366/1. Det motsvarar ett nuvärde på ca 553 euro/m² vy (4/2015, index 1 908).

Staden föreslås under alla omständigheter ha rätt att få lägst en köpesumma som baserar sig på det ovannämnda à-priset och som räknas ut genom att à-priset multipliceras med 19,08 (4/2015, index 1 908).

Staden föreslås dessutom ha rätt att få en tilläggsköpesumma för tomten om den slutliga sammanlagda våningsytan för tomten i det lagakraftvunna bygglovets överstiger den våningsyta som arrendet i det långfristiga arrendeavtalet baserar sig på. Köpesumman kan inte bestämmas direkt utifrån detaljplanen eftersom våningsytan där är angiven för hela den normativa tomten 33366/1. Rätten till en tilläggsköpesumma föreslås därför basera sig på den våningsyta som hänförs till utarrenderingen.

Slutkommentar



17.06.2015

Kaj/16

Förslaget är i överensstämmelse med framställningen från fastighetsnämnden.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 08.06.2015 § 608

HEL 2015-005603 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) Honkasuon asemakaavaan nro 11870 merkityn korttelin nro 33366 asuinrakennusten tontin nro 1 tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena sääntelemättömän asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 26 euroa ja valtion korkotuella rahoitettavan asumisoikeusasuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 23 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.



17.06.2015

Kaj/16

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

2

Asuntotontin 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.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan sisällyttämään tontista 33366/1 vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa varten muodostettavan tontin vuokrasopimukseen kaupunginhallituksen 1.3.2010 (251 §) tekemän periaatepäätöksen mukaisen seuraavan osto-oikeuden ja muut ehdot:

1

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

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

2

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

3

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951= 100" pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 29 euroa/k-m² vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.



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 19,08 (4/2015, ind. 1908).

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

Asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (k-m²) 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 28.05.2015 § 249

HEL 2015-005603 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 125/682 491, Perhosenkierto 33

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) Honkasuon asemakaavaan nro 11870 merkitty korttelin 33366 asuinrakennusten tontti 1 tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:



1

Asuntotontin (A) 33366/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena sääntelemättömän asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 26 euroa ja valtion korkotukeman asumisoikeusasuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 23 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

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

2

Asuntotontin 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.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan sisällyttämään tontista 33366/1 vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa varten muodostettavan tontin vuokrasopimukseen kaupunginhallituksen 1.3.2010 (251 §) tekemän periaatepäätöksen mukainen seuraava osto-optio ja muut ehdot:

1

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

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

2



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

3

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951= 100” pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 29 euroa/k-m² vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

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 19,08 (4/2015, ind. 1908).

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

Asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (k-m²) 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

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi