



09.12.2015

Kaj/4

§ 340

Arrendegrunder för tomter för flervåningshus i Arabiastranden i Majstad och inkluderande av en köpoption i arrendeavtalen för tomterna (planerade tomterna 23126/11-13, f.d. tomten 23126/5)

HEL 2015-010497 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2085 utarrendera de planerade tomterna för flervåningshus 11–13 eller tomterna som bildas av dem (nedan tomterna) i kvarteret nr 23126 i Helsingfors stads 23 stadsdel (Majstad) enligt förslaget till detaljplaneändring, vilka framgår av bilaga 1, på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 40 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om oregrerade ägarbostäder och av priset 38 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om oregrerade hyresbostäder.

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

Kafé-, restaurang- och affärslokaler som byggs på tomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Årsarrendet för lokaler för offentlig närservice bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 17 euro per kvadratmeter våningsyta.

Lokaler för kommunaltekniska anordningar beaktas inte då arrendet bestäms.

2

Arrende tas inte ut under rivningsarbetena, detta gäller dock högst i tre månader. Arrendetagaren är skyldig att utföra rivningsarbetena så snabbt som möjligt och omedelbart underrätta utarrenderaren om slutförandet av arbetena.

3



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

B

bemyndiga fastighetsnämnden att i enlighet med stadsstyrelsens principbeslut 1.3.2010 (251 §) inkludera följande köption och andra villkor i arrendeavtalen för tomterna som reserverats för fritt finansierad produktion av hyresbostäder och som bebyggs i enlighet med punkt A i beslutsförslaget:

1

Arrendetagaren har rätt att köpa tomten inom högst 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 kan tas i bruk.

2

Då tomten säljs ska det genom avtalsvillkor ses till att bostäderna på den förblir hyresbostäder i minst tio (10) 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 45,60 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 dock 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 (9/2015, index 1 908).

Bostadskomplement som byggs utöver den i detaljplanen angivna våningsytan (m² vy) beaktas inte då köpesumman bestäms.

Kafé-, restaurang- och/eller affärslokaler och lokaler för offentlig service som byggs på tomten beaktas på samma sätt som bostäder då köpesumman bestäms.



09.12.2015

Kaj/4

Lokaler för kommunaltekniska anordningar beaktas inte då köpesumman bestäms.

4

Om den slutliga sammanlagda våningsytan för tomten i det lagakraftvunna bygglovet överstiger den sammanlagda våningsytan för tomten i förslaget till detaljplaneändring nr 12303, eller om denna våningsyta överstigs av någon annan anledning, har staden rätt att av köparen få en motsvarande tilläggsköpesumma för varje överstigande kvadratmeter våningsyta.

5

I övrigt gäller sedvanliga villkor för stadens fastighetsaffärer och av fastighetsnämnden föreskrivna villkor.

Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen under diskussionen hade föreslagit att ärendet skulle återremitteras till stadsstyrelsen för ny beredning utgående från att tomterna utarrenderas utan köption.

Ordföranden konstaterade att ledamoten Yrjö Hakanens förslag om återremiss inte hade understötts, varvid det förföll.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Voimassa oleva asemakaava nro 10240
- 2 Asemakaavan muutosehdotus nro 12303

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag



Ett förslag till detaljplaneändring har utarbetats för tomten för verksamhetslokaler 23126/5 i Arabia i Majstad. Enligt förslaget delas tomten upp i tre tomter för flervåningshus.

Arrendegrunder föreslås bli fastställda för de planerade tomterna för flervåningshus. Det är meningen att tomterna överläts för fritt finansierat, oreglerat hyres- och ägarboende. I fråga om de tomter som utarrenderas för produktion av fritt finansierade hyresbostäder föreslås att det i enlighet med stadsstyrelsens tidigare beslut inkluderas ett villkor om en köption i arrendeavtalet.

Alla tre tomter ska reserveras för fritt finansierad produktion, dessutom en av tomterna specifikt för produktion av ägarbostäder. För tomterna föreslås arrendegrunder, enligt vilka arrendet i fråga om tomterna för fritt finansierade ägarbostäder grundar sig på ett pris med ett nuvärde på cirka 763 euro per kvadratmeter våningsyta och i fråga om tomterna för fritt finansierade ägarbostäder på cirka 725 euro per kvadratmeter våningsyta. Det föreslagna arrendets effekt på boendekostnaderna är på motsvarande sätt ca 3,05 euro/m² vy i månaden i fråga om tomterna för fritt finansierade ägarbostäder och ca 2,90 euro/m² vy i månaden i fråga om tomterna för fritt finansierade hyresbostäder.

I fråga om de tomter som utarrenderas för fritt finansierade hyresbostäder föreslås att arrendeavtalet ger arrendetagaren rätt att köpa tomten i enlighet med stadsstyrelsens tidigare beslut. Beräknat i prinsnivån 09/2015 (index 1 908) grundar sig köpesumman för tomterna på priset cirka 870 euro per kvadratmeter våningsyta.

Tomten för verksamhetslokaler 23126/5 i den gällande detaljplanen, varav det i förslaget till detaljplaneändring bildas de planerade tomterna för flervåningshus 23126/11–13, har utarrenderats till Arabian Yritystalo Holding Oy till slutet av år 2025. Förverkligandet av den ändrade detaljplanen förutsätter att verksamhetsbyggnaden som är i arrendetagarens ägo rivs, varför det är ändamålsenligt att reservera tomten för arrendetagaren.

Tomterna föreslås bli reserverade för planering och utredning av förutsättningarna för byggande av oreglerade ägar- och/eller hyresbostadsprojekt utan hitasvillkor till 31.12.2018 så att minst en tomt ska bebyggas med fritt finansierat ägarboende. Förslaget om reservering av tomterna föreläggs stadsstyrelsen som ett eget ärende.

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändring



Arabian Yritystalo Holding Oy, som med stöd av arrendeavtalet förvaltar tomten 23126/5 och äger verksamhetsbyggnaden på den, har fört diskussioner med stadsplaneringskontoret om en ändring av detaljplanen för tomten så att tomten anvisas för byggande av flervåningshus. För att det ska vara möjligt att genomföra ändringen krävs att byggnaden som bolaget äger på tomten rivs.

I den gällande detaljplanen hör tomten nr 23126/5 till ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader som inte medför miljölägenheter (TYK). Tomtens byggrätt är 16 600 m² vy, yta 6 171 m² och adress Tavastvägen 153. Tomten har utarrenderats till Arabian Yritystalo Holding Oy till 31.12.2025. På tomten har byggts en byggnad i enlighet med detaljplanen. Den gällande detaljplanen utgör bilaga 1.

Enligt detaljplaneändringen som avancerat till förslagsfasen delas den nuvarande tomten nr 23126/5 i TYK-kvartersområdet upp i tre tomter för flervåningshus (AK) 23126/11–13. I stället för verksamhetsbyggnaden som rivs anvisas totalt 17 600 m² bostadsvåningsyta. Delvis i gatuplanet ska dessutom byggas totalt 700 m² vy kafé-, restaurang- och affärslokaler utöver byggrätten. Förslaget till detaljplaneändring utgör bilaga 2.

Arrendegrunder

Tidigare beslut

För att det ska bli möjligt att genomföra projektet enligt detaljplaneändringen, bör arrendegrunder fastställas för tomterna i kvarteret som planerats i detaljplaneändringen. Arrendegrunderna kan bestämmas med beaktande av arrendegrunder som på sista tiden fastställts för motsvarande tomter i näromgivningen.

Arrendegrunderna för tomten för flervåningshus nr 23124/27 i grannkvarteret fastställdes år 2006 så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta. Tomten överläts för produktion av fritt finansierade ägarbostäder utan hitasvillkor.

På motsvarande sätt har arrendegrunderna för tomterna 23100/47 och 58 i kvarteret i Arabiastranden år 2008 fastställts så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 38 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta. På tomterna har byggts fritt finansierade ägar- och hyresbostäder.

Förslag till arrendegrunder



09.12.2015

Kaj/4

Arrendepriserna för motsvarande bostadstomter i Södra Hermanstad och Arabiastranden, utvecklingen av markvärdet efter dem och tomternas läge på bostadsområdet har beaktats vid fastställandet av arrendepri-set.

Med beaktande av de ovannämnda besluten om arrendegrunder, den förlöpta tiden och tomternas läge föreslås att arrendet i fråga om fritt finansierad produktion av ägarbostäder fastställts så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 40 euro per kvadratmeter våningsyta och i fråga om fritt finansierad produktion av hyresbostäder så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 38 euro per kvadratmeter våningsyta.

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

Kafé-, restaurang- och/eller affärslokaler som byggs på tomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Årsarrendet för offentliga servicelokaler bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 17 euro per kvadratmeter våningsyta.

Lokaler för kommunaltekniska anordningar beaktas inte då arrendet bestäms.

Tomternas kalkylmässiga pris per kvadratmeter våningsyta motsvarar i nuvärdet (9/2015, ind. 19,08) cirka 763 euro per kvadratmeter i fråga om oreglerad produktion av ägarbostäder och cirka 725 euro per kvadratmeter i fråga om oreglerad produktion av hyresbostäder.

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är då enligt den nämnda prisen cirka 3,05 euro/kvadratmeter bostadsyta i månaden i fråga om oreglerad produktion av ägarbostäder och cirka 2,90 euro/kvadratmeter bostadsyta i månaden i fråga om oreglerad produktion av hyresbostäder.

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

Arrendetiden föreslås vara cirka 70 år. Arrendetiden går då ut 31.12.2085.

Köption

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



Stadsstyrelsen beslutade 1.3.2010 (251 §) att tomter som anvisas för fritt finansierad produktion av hyresbostäder överläts så att arrendetagaren har rätt att köpa tomten.

Utifrån beslutet föreslås att det i arrendeavtalen för de planerade tomterna för flervåningshus 23126/11–13 som följer förslaget till detaljplaneändring nr 12303 inkluderas ett villkor om en köpoption om tomten utarrenderas för fritt finansierad produktion av hyresbostäder.

Tomterna 23126/11–13 föreslås bli reserverade för planering och byggande av oreglerade ägar- och/eller hyresbostäder utan hitasvillkor så att minst en tomt ska byggas som fritt finansierade ägarbostäder. Det är ännu inte bestämt på vilka av tomterna det byggs fritt finansierade ägarbostäder och på vilka fritt finansierade hyresbostäder. Det är sålunda inte möjligt att rikta köpoptionen till en specifik tomt/specifika tomter.

Villkoren för köpoptionen bestäms i enlighet med det nämnda beslutet av stadsstyrelsen. Arrendetagaren kan utnyttja köpoptionen tidigast då byggnadstillsynsmyndigheten godkänt att det hus som byggs på tomten kan tas i bruk och bostäderna har tagits i bruk som fritt finansierade hyresbostäder. Köpoptionen föreslås gälla i högst fem år räknat från den dag arrendetiden i arrendeavtalet börjat.

Dessutom ska husen på tomten användas som hyresbostäder i minst tio år efter att husen tagits i bruk.

Enligt stadsstyrelsens ovannämnda beslut 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. Enligt beslutet kan också koefficienten 1,2 användas vid beräkningen av à-priset för byggrätten, om det på grund av tomtens goda läge, dess närhet till havet eller motsvarande orsak kan anses befogat. Koefficienten 1,2 föreslås bli använd för beräkningen av köpesumman för tomten med beaktande av tomtens speciellt goda läge.

À-priset för tomterna 23126/11, 12 och 13 som bestäms utifrån detta är 45,60 euro/kvadratmeter bostadsyta (38 x 1,2). I nuvärdet (9/2015, ind. 1 908) motsvarar det här ett pris på cirka 870 euro per kvadratmeter våningsyta.

Tomtens köpesumma bestäms utifrån det ovannämnda à-priset justerat enligt det vid tidpunkten för köpet senast offentliggjorda poängtalet för levnadskostnadsindex.



09.12.2015

Kaj/4

Enligt förslaget har staden dock 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 (9/2015, index 1 908).

Reservering av tomterna

Tomterna för flervåningshus 23126/11-13 i förslaget till detaljplaneändring nr 12303 föreslås bli reserverade för den nuvarande arrendetagaren av tomten 23126/5 och ägaren av byggnaden på den Arabia Yritystalo Holding Oy för produktion av fritt finansierade hyres- och ägarbostäder enligt villkor som föreslås separat. Förslaget om reservering föreläggs stadsstyrelsen som ett separat ärende.

Slutligen

Förslaget följer fastighetsnämndens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Voimassa oleva asemakaava nro 10240
- 2 Asemakaavan muutosehdotus nro 12303

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Stadsfullmäktige 02.12.2015 § 334

HEL 2015-010497 T 10 01 01 02

Beslut

På förslag av ordföranden beslutade stadsfullmäktige bordlägga ärendet.

Föredragande



09.12.2015

Kaj/4

Stadsstyrelsen

Uppllysningar

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

Kaupunginhallitus 23.11.2015 § 1122

HEL 2015-010497 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää

A

oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan liitteenä 1 olevan asema-
kaavan muutosehdotuksen nro 12303 mukaiset Helsingin kaupungin
23. kaupunginosan (Toukola) korttelin nro 23126 suunnitellut asuinker-
rostalotontit 11–13 tai niistä muodostettavat tontit (jäljempänä tontit)
lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2085 saakka
seuraavin ehdoin:

1

Tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkust-
annusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuin-
kerrosneliömetrihintana sääntelemättömien omistusasuntojen osalta 40
euroa ja sääntelemättömien vuokra-asuntojen osalta 38 euroa.

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

Tonteille toteutettavien kahvila-/ravintola- ja liiketilojen osalta peritään
asuintiloja vastaavaa vuokraa.

Julkisten lähipalvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena vi-
rallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vas-
taavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

Kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta vuokraa ei peritä.

2

Vuokraa ei peritä rakennusten purkutöiden ajalta, kuitenkin enintään
kolmelta kuukaudelta. Vuokralainen on velvollinen suorittamaan purku-



työt mahdollisimman nopeasti ja ilmoittamaan niiden päättymisestä välittömästi vuokranantajalle.

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisä-ehtoja.

B

oikeuttaa kiinteistölautakunnan sisällyttämään vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavien päätösehdotuksen kohdan A mukaisten tonttien vuokrasopimukseen kaupunginhallituksen 1.3.2010 (251 §) tekemän periaatepäätöksen mukaisesti seuraavan 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 (10) vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

3

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 =100" pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 45,60 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 (9/2015, ind. 1908).



09.12.2015

Kaj/4

Asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (k-m²) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Tontille toteutettavien kahvila-/ravintola- ja/tai liiketilojen sekä julkisten lähipalvelutilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin asuintiloista.

Kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta kauppahintaa ei peritä.

4

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalamäärä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan muutosehdotukseen nro 12303 merkityn tontin yhteenlasketun kerrosalamäärän tai mainittu kerrosalamäärä muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kulta-kin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

5

Muuten noudatetaan kaupungin kiinteistökaupoissa käyttämiä tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan määräämiä ehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 29.10.2015 § 484

HEL 2015-010497 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 89/677 498, Hämeentie 153

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin 23126 liitteenä nro 1 olevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12303 mukaiset suunnitellut asuinkerrostalotontit 11–13 tai niistä muodostettavat tontit (jäljempänä tontit) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2085 saakka seuraavin ehdoin:

1



Tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana asuin-kerrosneliömetrihintana sääntelemättömien omistusasuntojen osalta 40 euroa ja sääntelemättömien vuokra-asuntojen osalta 38 euroa.

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

Tonteille toteutettavien kahvila-/ravintola- ja liiketilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

Julkisten lähipalvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

Kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta vuokraa ei peritä.

2

Vuokraa ei peritä rakennusten purkutöiden ajalta, kuitenkin enintään kolmelta kuukaudelta. Vuokralainen on velvollinen suorittamaan purkutyöt mahdollisimman nopeasti ja ilmoittamaan niiden päättymisestä välittömästi vuokranantajalle.

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisä-ehdota.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan sisällyttämään vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavan tontin / toteutettavien tonttien 23126/11, 12 ja/tai 13 vuokrasopimukseen/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 (10) vuotta rakennuksen käyttöönnotosta.

3

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 =100" pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 45,60 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 (9/2015, ind. 1908).

Asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (k-m²) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Tontille toteutettavien kahvila-/ravintola- ja/tai liiketilojen sekä julkisten lähipalvelutilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin asuintiloilta.

Kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta kauppahintaa ei peritä.

4

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalamäärä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan muutosehdotukseen nro 12303 merkityn tontin yhteenlasketun kerrosalamäärän tai mainittu kerrosalamäärä muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultaakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

5

Muuten noudatetaan kaupungin kiinteistökaupoissa käyttämiä tavonmaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan määräämiä ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449



09.12.2015

Kaj/4

martti.tallila(a)hel.fi