



16.11.2016

Kaj/8

§ 292

Arrende- och försäljningsgrunder för tomter för flervåningshus i Kasberget (tomterna 43233/6 och 7)

HEL 2016-010504 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera bostadstomterna nr 6 och 7 i kvarteret nr 43233, som ingår i detaljplaneändringen nr 11560 för 43 stadsdelen (Hertonäs), på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten 43233/6 för produktion av hyresbostäder med fri finansiering och tomten 43233/7 för produktion av ägarbostäder med fri finansiering bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 31 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

Affärs-, kontors- och arbetslokaler och lokaler för offentlig service och kommunal teknik som eventuellt byggs på tomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

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

2

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

B

bemyndiga fastighetsnämnden att inkludera följande villkor för skyldigheten att köpa tomten i arrendeavtalet för tomten 43233/6 för produktion av hyresbostäder med fri finansiering:

1

Den som arrenderar tomten är skyldig att köpa tomten 43233/6 inom två år räknat från början av arrendetiden i arrendeavtalet.

2



Vid försäljning av tomten ska man genom avtalsvillkor säkerställa att bostäderna på tomten används som hyresbostäder minst under tio år efter att byggnaden tagits i bruk.

3

Då skyldigheten att köpa tomten uppfylls bestäms köpesumman så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av å-priset 34 euro/m² vy för hyresbostäder med fri finansiering.

Köpesumman bestäms utifrån det ovannämnda å-priset som korrigeras enligt det senaste poängtalet för levnadskostnadsindexet.

Staden har dock i alla fall rätt att ta ut minst en köpesumma som baserar sig på å-priset ovan och som räknas genom att å-priset ovan multipliceras med 19,13 (8/2016, index 1913).

Affärs-, kontors- och arbetslokaler och lokaler för offentlig service och kommunalteknik som eventuellt byggs på tomten beaktas på samma sätt som hyresbostäder med fri finansiering då köpesumman bestäms.

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

4

Den sammanlagda köpesumman för tomten bestäms utifrån den våningsyta som är grunden för arrendet och enligt å-priset ovan.

Om tomtens slutliga sammanlagda våningsyta i ett bygglov, ett undantagsbeslut eller en detaljplaneändring som vunnit laga kraft överskrider den våningsyta som varit grunden för arrendet i det långfristiga arrendeavtalet eller om våningsytan på annat sätt överskrids bestäms den sammanlagda köpesumman utifrån detta.

5

Arrendeavtalet utarbetas med anledning av den köpskyldighet som inkluderas i avtalet i enlighet med bestämmelserna angående köpebrevets form i 2 kap. 1 § i jordabalken.

6

I övrigt gäller vid affären villkoren i det långfristiga arrendeavtalet och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

C



bemyndiga fastighetsnämnden att göra mindre justeringar i arrende- och försäljningsgrunderna för de affärs-, kontors- eller arbetslokaler och lokaler för offentlig service och kommunal teknik som eventuellt byggs på tomterna.

Behandling

Ledamoten Yrjö Hakanen föreslog att stadsfullmäktige skulle besluta återremittera framställningen för ny beredning så att den inte omfattar skyldighet att köpa den ena tomten.

Förslaget understöddes inte, varvid det förföll.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Sijaintikartta ja ote ajantasa-asemakaavasta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Arrendegrunder för två reserverade tomter för flervåningshus i Kasberget i Hertonäs föreslås bli fastställda. Dessutom föreslås det att villkor för skyldigheten att köpa tomten inkluderas i arrendeavtalet för tomten för produktion av hyresbostäder med fri finansiering.

Föredragandens motiveringar

Tomternas tidigare användning och bakgrund till reserveringsbeslut

Två tomter i Kasbergets centrum har varit långfristigt utarrenderade, tomten för affärsbyggnader enligt detaljplanen 43233/1 till Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalo och tomten 43233/2 till Roihuvuoren Lämpö Oy.

Området för tomterna har reserverats för Pohjola Rakennus Oy Uusi-maa för planering av bostadsprojekt till utgången av år 2018. Reserveringen har baserat sig på att bolaget har förhandlat med dem som ar-



renderat tomterna om att befria tomterna från de nuvarande arrendeavtalen.

Som resultat av förhandlingarna har bolaget ingått föravtal med de bolag som arrenderat tomterna. Enligt föravtalen köper Pohjola Rakennus Oy Uusimaa hela aktiestocken i Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalo och Roihuvuoren Lämpö Oy:s arrenderätt som delvis gäller för det reserverade området.

Området för tomterna reserverades för Pohjola Rakennus Oy Uusimaa när målet var att förnya markanvändningen på de utarrenderade tomterna för bostäder, och förutsättningen för detta var att bolaget kommer överens med dem som arrenderat tomterna om att befria tomterna för ett nytt ändamål.

Reserveringsbeslut

I stadsstyrelsens reserveringsbeslut 4.4.2016 (307 §) för den dåvarande tomten 43233/5 förutsattes bl.a. följande:

- Den som reserverar tomten är skyldig att på sin bekostnad bygga fritt finansierade och oreglerade ägarbostäder i det reserverade området. Högst cirka 30 % av den våningsyta som byggs på tomten kan dock förverkligas som hyresbostäder med fri finansiering.
- Minst 40 % av den bostadsvåningsyta som ska utgöra ägarbostäder ska förverkligas som familjebostäder (två eller fler sovrum). Bostädernas genomsnittliga yta ska uppgå till minst 70 m² lägenhetsyta.
- Reserveringen träder i kraft på det villkor att den som reserverar tomten i enlighet med de föravtal som ingåtts skaffar sig hela aktiestocken i Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalo eftersom bolaget med stöd av arrendeavtalet besitter tomten 43233/1 som ingår i den aktuella tomten, och Roihuvuoren Lämpö Oy:s arrendeavtal för tomten 43233/2 utarrenderad av staden.

Ändring i reserveringsbeslutet och val av samarbetspartner

Avdelningschefen vid fastighetskontorets tomtavdelning beslutade 7.6.2016 (106 §) ändra reserveringsbeslutet för tomten 43233/5 utgående från att också ett bolag som den som arrenderat tomten bestämt kan skaffa sig arrenderätten för tomten 43233/2. Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalo har skaffat sig den arrenderätt som beslutet gör möjlig.

Tomtavdelningens avdelningschef beslutade samtidigt godkänna VVO Kodit Oy som Pohjola Rakennus Oy:s samarbetspartner i fråga om hyresbostäderna med fri finansiering.



Detaljplane- och tomtuppgifter

Enligt en av stadsfullmäktige godkänd detaljplan som trädde i kraft år 2007 utgör tomten 43233/5 kvartersområde för flervåningshus (AK). Byggrätten på tomten uppgår till 8 000 m² vy.

För tomten har därefter i juni 2016 en tomtindelning godkänts med vilken tomterna 43233/6 och 7 bildades av tomten 43233/5.

För tomten 43233/6 anvisades i tomtindelningen bostadsbyggrätt på 1 870 m² vy och affärsbyggrätt på 50 m². Byggrätten uppgår till sammanlagt 1 920 m² vy.

För tomten 43233/7 anvisades bostadsbyggrätt på 5 130 m² vy (3 430 + 1 700) och affärsbyggrätt på 950 m² vy. Byggrätten uppgår till sammanlagt 6 080 m² vy.

En karta över läget och ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 1.

Arrende- och prissättningsgrunder

Som en av grunderna för prissättningen för tomterna konstaterades det för jämförelsens skull att stadsfullmäktige 24.4.2013 (129 §) beslutade bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera bostadstomten (AK) 43011/30 i Hertonäs strand så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 34 euro per kvadratmeter våningsyta. Tomten i fråga har reserverats för produktion av ägarbostäder med fri finansiering. I övrigt har tomter i närområdet inte upplåtits för nyproduktion.

Med beaktande av de aktuella tomternas läge som avviker från jämförelseobjektet och de andra tomtspecifika frågorna föreslås det att årsarrendet för bostadstomterna 43233/6 och 7 för produktion av hyres- och ägarbostäder med fri finansiering bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 31 euro per kvadratmeter våningsyta.

Det har dessutom beaktats i arrendegrunderna att den som arrenderar tomten ska ha skaffat sig de arrenderätter som tidigare gällt för tomternas område eller arrenderättsinnehavarens aktier för att kunna reservera tomten. Den som arrenderar tomten ansvarar därigenom också för rivning av byggnader och för eventuella föroreningar i marken och grundvattnet i de utarrenderade områdena.

Det har dessutom skaffats en utomstående experts bedömning av det verkliga värdet på tomten 43233/7. Värdet motsvarar den arrende- och försäljningsgrund som föreslås.



Affärs-, kontors- och arbetslokaler och lokaler för offentlig service och kommunalteknik som eventuellt byggs på tomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Det föreslagna arrendet motsvarar ca 593 euro per kvadratmeter i nuvärde (8/2016, index 1913).

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår då på bostadstomterna till ca 2,4 euro/m² bostadsyta i månaden.

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

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 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.

Köpskyldighet och köpesumma

Enligt förslaget ska tomten för produktion av hyresbostäder med fri finansiering säljas. Tomten behöver emellertid inte säljas genast utan tomten utarrenderas först och säljs senare.

Med anledning av detta föreslås det att villkor för köpskyldigheten ska inkluderas i arrendeavtalet för tomten. Enligt villkoren ska tomten köpas inom två år räknat från början av arrendetiden i arrendeavtalet för tomten. I köpebrevet för tomten inkluderas då bl.a. ett villkor om skyldigheten att använda bostäderna som hyresbostäder under minst 10 år.

Det är inte meningen att sälja tomten för ägarbostäder.

Då skyldigheten att köpa tomten uppfylls bestäms köpesumman så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 34 euro/m² vy för hyresbostäder med fri finansiering.

Å-priset för byggrätten blir då cirka 1,1-faldigt jämfört med det å-pris (31 euro/m² vy) som är grunden för tomtarrendet, vilket stämmer överens med stadsstyrelsens principbeslut om köpoptionen 1.3.2010 (251 §).

Det å-pris som är grunden för affären motsvarar ca 650 euro per kvadratmeter i nuvärde (8/2016, index 1913).

Köpesumman bestäms utifrån det senaste poängtalet för levnadskostnadsindexet som korrigeras enligt det ovannämnda å-priset. Staden



16.11.2016

Kaj/8

har dock i alla fall rätt att ta ut minst en köpesumma som baserar sig på à-priset ovan och som räknas genom att à-priset ovan multipliceras med 19,13 (8/2016, index 1913).

Till slut

De reserverings- och utarrenderingsarrangemang som resulterat i att byggbolaget förhandlat om befrielse av tomterna för bostadsbyggande gör det möjligt att förverkliga en detaljplaneändring som redan för länge sedan trätt i kraft i ett utmärkt läge vid den färdiga kommunaltekniken i Kasbergets centrum.

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Sijaintikartta ja ote ajantasa-asemakaavasta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 07.11.2016 § 964

HEL 2016-010504 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) asema-kaavan muutokseen nro 11560 sisältyvät asuntotontit 43233/6 ja 7 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1



Vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavan tontin 43233/6 ja vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavan tontin 43233/7 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 31 euroa.

Tonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

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

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan sisällyttämään vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavan tontin 43233/6 vuokrasopimukseen tontin ostovelvoitetta koskevat seuraavat ehdot:

1

Vuokralainen on velvollinen ostamaan tontin 43233/6 kahden vuoden kuluessa siitä, kun vuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika on alkanut.

2

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

3

Kauppahinta ostovelvoitetta täyttäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951= 100" pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 34 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 19,13 (8/2016, ind. 1913).

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä 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

Tontin kokonaiskauppahinta määritetään vuokrasopimuksen mukaisen vuokran määrittämisen perusteena käytetyn kerrosalamäärän ja edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalamäärä lainvoimaisessa rakennusluvassa, poikkeamispäätöksessä tai asemakaavan muutoksessa ylittää mainitun pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokran määrittämisen perusteena käytetyn kerrosalamäärän tai mainittu kerrosalamäärä muutoin ylitetään, määritetään kokonaiskauppahinta tämän perusteella.

5

Vuokrasopimus laaditaan siihen sisällytettävän ostovelvoitteen vuoksi noudattaen maakaaren 2 luvun 1 §:n kiinteistön kauppaa koskevia muutosäännöksiä.

6

Muutoin kaupassa noudatetaan pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen sisällytetyjä ehtoja ja mahdollisesti kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään tonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuokraus- ja myyntiperusteisiin vähäisiä tarkistuksia.

24.10.2016 Poistettiin

Esittelijä



apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 06.10.2016 § 405

HEL 2016-010504 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 91/676 503, Tulisuoentie 1 ja Roihuvuorentie

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokramaan Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttonie-mi) asemakaavan muutokseen nro 11560 sisältyvät asuntotontit 43233/6 ja 7 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavan tontin 43233/6 ja vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavan tontin 43233/7 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 31 euroa.

Tonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

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

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan sisällyttämään vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavan tontin 43233/6 vuokrasopimukseen tontin ostovelvoitetta koskevat seuraavat ehdot:



1

Vuokralainen on velvollinen ostamaan tontin 43233/6 kahden vuoden kuluessa siitä, kun vuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika on alkanut.

2

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

3

Kauppahinta ostovelvoitetta täyttäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951= 100" pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 34 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 19,13 (8/2016, ind. 1913).

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä 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

Tontin kokonaiskauppahinta määritetään vuokrasopimuksen mukaisen vuokran määrittämisen perusteena käytetyn kerrosalamäärän ja edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalamäärä lainvoimaisessa rakennusluvassa, poikkeamispäätöksessä tai asemakaavan muutoksessa ylittää mainitun pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokran määrittämisen perusteena käytetyn kerrosalamäärän tai mainittu kerrosa-



lamäärä muutoin ylitetään, määritetään kokonaiskauppahinta tämän perusteella.

5

Vuokrasopimus laaditaan siihen sisällytettävän ostovelvoitteen vuoksi noudattaen maakaaren 2 luvun 1 §:n kiinteistön kauppaa koskevia muotosäännöksiä.

6

Muutoin kaupassa noudatetaan pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen sisällytettyjä ehtoja ja mahdollisesti kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi