



29.03.2017

Kaj/4

§ 173

Arrendegrunder för bostadstomterna 20070/2 och 20828/2, 3 och 7 (Västra hamnen, Busholmen)

HEL 2017-000272 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag be-
myndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt
till 31.12.2080 utarrendera följande tomter i 20 stadsdelen (Västra ham-
nen) eller tomter som senare bildas av dem: den i detaljplaneändring nr
12270 angivna normativa bostadstomten (AK) nr 2 i kvarteret nr 20070,
de i detaljplaneändring nr 12331 angivna normativa bostadstomterna
(AK) nr 2 och 3 i kvarteret nr 20828 och bostadstomten (AK) nr 7 bildad
i det i detaljplaneändring nr 12331 angivna kvarteret nr 20828. Utarren-
deringen sker på nedanstående villkor.

1

Årsarrendet för tomterna, som är avsedda för flervåningshus (AK), be-
stäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet
"oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 38 euro per kvadratmeter bo-
stadsvåningsyta i fråga om produktion av hitasbostäder, hyresbostäder
med statligt räntestöd och bostadsrättsbostäder.

Bostadskomplement som byggs utöver den i detaljplanen angivna vå-
ningsytan beaktas inte då arrendet bestäms.

Affärs-, butiks- och utställningslokaler e.d. och kontorslokaler e.d. som
eventuellt byggs på tomterna beaktas på samma sätt som bostäder då
arrendet bestäms.

I fråga om lokaler för offentlig service (t.ex. daghemslokaler), lokaler för
ett gruppboende och andra lokaler i Y-kategorin som eventuellt för-
läggs till tomterna bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det of-
ficiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av pri-
set 19 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

På grund av att en nedsättning tillämpas under de första åren, till
31.12.2021, tas 70 % ut av arrendet eller av den andel som hänför sig
till bostadsbyggrätten när det gäller tomter med statligt stöd och 80 %
när det gäller tomter med fri finansiering.



29.03.2017

Kaj/4

Därefter tas 80 % av årsarrendet ut i fråga om bostadsproduktion med statligt stöd 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

Om finansierings- och/eller upplåtelseformen för tomterna ändrats exempelvis med anledning av ändringar i reserveringsbeslutet eller i detaljplanen kan arrendet bestämmas utifrån ett på tomtpriiset ovan baserat lämpligt pris som motsvarar den nya finansierings- och/eller upplåtelseformen.

4

I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor. I fråga om hitasobjekt gäller dessutom de av stadsfullmäktige och stadsstyrelsen föreskrivna villkoren för reglering av pris- och kvalitetsnivån på bostäder.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Kopio asemakaavan muutoksen nro 12270 kaavakartasta
- 2 Kopio asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartasta
- 3 Tonttiluettelo

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Byggandet på Busholmen har beräknats pågå ända till slutet av 2020-talet. Detaljplaneändringar som behövs för att de olika delarna av Busholmen ska kunna utvecklas och bebyggas har utarbetats eller utarbetas. De tomter som omfattas av det aktuella förslaget om arrendegrunder ingår i detaljplaneändring nr 12270 (Utterkajen väst) eller i detalj-



planeändring nr 12331 (Busholmen, Atlantbågen). Avsikten är att de första tomterna i vardera detaljplaneområdet ska börja bebyggas i början av år 2017, vilket betyder att arrendegrunder nu bör fastställas för tomterna.

Arrendegrunderna har bestämts med beaktande av tidigare fastställda arrendegrunder för Busholmen (stadsfullmäktige 26.2.2014/50 § och 17.6.2015/172 §), tomternas läge, värdestegringen på tomtmarken i området och den allmänna utvecklingen i området. Målet är en enhetlig och konsekvent prissättning.

Det ovanstående innebär att det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta uppgår till ca 730 euro (till ca 580 euro med ARA-nedsättningen beaktad) i prisnivån i november 2016 (index 1921). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir då ca 2,92 euro/m² bostadsyta i månaden (ca 2,34 euro med ARA-nedsättningen beaktad).

Den föreslagna nedsättningen under de första åren, till 31.12.2021, är inte beaktad i det beräknade priserna. Nedsättningen gör att arrendet är 30 % lägre i fråga om tomter med statligt stöd och 20 % lägre i fråga om tomter med fri finansiering ända till 31.12.2021.

Föredragandens motiveringar

Byggandet på Busholmen

Byggandet på Busholmen har beräknats pågå ända till slutet av 2020-talet. Detaljplaneändringar som behövs för att de olika delarna av Busholmen ska kunna utvecklas och bebyggas har utarbetats eller utarbetas. De tomter som omfattas av det aktuella förslaget om arrendegrunder ingår i detaljplaneändring nr 12270 (Utterkajen väst) eller i detaljplaneändring nr 12331 (Busholmen, Atlantbågen). Avsikten är att de första tomterna i vardera detaljplaneområdet ska börja bebyggas i början av år 2017, vilket betyder att arrendegrunder nu bör fastställas för tomterna.

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 27.4.2015 (438 §) reservera den planerade normativa tomten 20828/1 i 20 stadsdelen (Västra hamnen) för Sato Abp till 31.12.2017. Bostadsprojekt ska planeras på tomten, och bl.a. följande villkor gäller för reserveringen:

– Högst ca 8 800 m² av den tillåtna våningsytan ska användas för fritt finansierad produktion av hyresbostäder. Tomten överläts genom försäljning, varvid det verkliga värdet tillämpas.



– Minst ca 3 000 m² av den tillåtna våningsytan ska användas för produktion av ägarbostäder med hitas I-villkor.

– Den som fått tomten reserverad för sig är skyldig att innan byggplaneringen inleds träffa ett avtal om en tomtindelning som är ändamålsenlig när det gäller att genomföra och administrera projekten och att innan bygglov söks ansöka om styckning och registrering.

Tomten 20828/1 har tudelats, och de nya tomterna har numren 7 och 8. Tomten 7 är avsedd för produktion av ägarbostäder med hitas I-villkor. Tomten 8 kommer att överlåtas genom försäljning, varvid det verkliga värdet tillämpas. Försäljningsgrunder fastställs separat.

Stadsstyrelsen beslutade 23.11.2015 (1141 §) reservera bostadstomterna (AK) 20070/2 och 20828/2 och 3 för planering av bostadsprojekt. Reserveringen gäller till 31.12.2017, och villkoren framgår närmare av beslutet. Tomterna är avsedda för bostadsproduktion med reglering.

De tomter som omfattas av förslaget om arrendegrunder har en sammanlagd bostadsbyggrätt för 18 350 m² vy. Sammanlagt 8 550 m² vy ska användas för produktion av bostäder som utgör en mellanform (hitas- och bostadsrättsbostäder) och sammanlagt 9 800 m² vy för produktion av hyresbostäder med statligt räntestöd.

Detaljplaneinformation

Detaljplaneändring nr 12270 (Utterkajen väst) för Busholmen godkändes av stadsfullmäktige 26.11.2014 och trädde i kraft 16.1.2015. Bostäder på sammanlagt ca 132 000 m² vy byggs i detaljplaneområdet. Det finns fem bilplatstomter i området. Där finns också ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader och ett för servicebyggnader. Byggrätten för dessa omfattar sammanlagt 910 m² vy.

En kopia av detaljplanekartan utgör bilaga 1.

Detaljplaneändring nr 12331 (Busholmen, Atlantbågen) godkändes av stadsfullmäktige 9.12.2015 och trädde i kraft 22.1.2016. Bostäder på sammanlagt ca 118 000 m² vy byggs i detaljplaneområdet. Det finns en bilplatstomt i området.

En kopia av detaljplanekartan utgör bilaga 2.

Tomtinformation

De tomter för vilka arrendegrunder ska fastställas ingår i en separat förteckning. Adressen, ändamålet, byggrätten och tomtytan nämns där för de olika tomterna.



29.03.2017

Kaj/4

Förteckningen över tomterna utgör bilaga 3.

Markinformation

Den tomt som omfattas av detaljplaneändring nr 12270 (Utterkajen väst)

Enligt vad staden vet är marken på tomten 20070/2, som omfattas av detaljplaneändring nr 12270 och förslaget om arrendegrunder, förorenad på grund av tidigare verksamhet och gamla utfyllnader. Den förorenade marken saneras i samband med byggandet. Byggherren ansvarar för de jordbyggnadsåtgärder som hör till saneringen, såsom schaktning och transport, i enlighet med ett beslut från miljömyndigheten och anvisningar från fastighetskontorets tomtavdelning. Staden ersätter byggherren för kostnader som saneringen för med sig utöver sedvanliga jordbyggnadskostnader. Tomtavdelningen medverkar i saneringen genom att sköta planering, undersökningar, övervakning och eventuell efterkontroll.

De tomter som omfattas av detaljplaneändring nr 12331 (Busholmen, Atlantbågen)

Enligt vad staden vet är marken på de i detaljplaneändring nr 12331 angivna tomter som ingår i förslaget om arrendegrunder förorenad på grund av tidigare verksamhet och gamla utfyllnader. Den förorenade marken saneras i samband med byggandet i enlighet med ett beslut om anmälan som miljöcentralen meddelade 23.6.2016 (129 §). Byggherrarna ansvarar för de jordbyggnadsåtgärder som hör till saneringen, såsom schaktning och transport, i enlighet med ett beslut från miljömyndigheten och anvisningar från fastighetskontorets tomtavdelning. Staden ersätter byggherrarna för kostnader som saneringen för med sig utöver sedvanliga jordbyggnadskostnader. Tomtavdelningen medverkar i saneringen genom att sköta planering, undersökningar, övervakning och eventuell efterkontroll.

Jämförelseinformation och föreslagna arrendegrunder

Arrendegrunderna har bestämts med beaktande av tidigare fastställda arrendegrunder för Busholmen, tomternas läge, värdestegringen på tomtmarken i området och den allmänna utvecklingen i området. Målet är en enhetlig och konsekvent prissättning.

Det kan för jämförelsens skull nämnas att stadsfullmäktige 26.2.2014 (50 §) beslutade bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera bostadstomterna (AK) 20810/1, 2 och 4, 20813/1–3, 20814/1 och 2, 20815/1, 3 och 4, 20818/1–4, 20819/1–4 och 20820/2–4, eller de tomter som bildas av dessa, vilka ingår i detaljplaneändringen nr 11770 för 20 stadsdelen (Västra hamnen) på bl.a. följande villkor:



– Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro/m² bostadsvåningsyta i fråga om hitasbostäder, hyresbostäder med statligt räntestöd och bostadsrättsbostäder.

– Affärslokaler, butiker, utställningslokaler eller motsvarande utrymmen samt kontor eller motsvarande utrymmen som eventuellt byggs på tomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

– Av årsarrendet för bostadstomter tas 80 % ut så länge som statligt bostadslån för byggandet av bostadshus på tomterna återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsbyggandet.

– På grund av att en begynnelseårsnedsättning gäller för tomterna tas 70 % av arrendet ut till 31.12.2018 i fråga om tomter för bostadsproduktion med statligt stöd eller den andel av bostadsbyggrätten som motsvarar bostadsproduktionen i fråga. Samma principer tillämpas på produktion med fri finansiering, men 80 % av arrendet tas ut i detta fall.

Det kan för jämförelsens skull också nämnas att stadsfullmäktige 17.6.2015 (172 §) beslutade bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera tomterna 20071/1 och 2 för specialboende (AKS) eller tomter som bildas av dessa, vilka ingår i detaljplaneändringen nr 12020 i 20 stadsdelen (Västra hamnen), på bl.a. följande villkor:

– Årsarrendet för tomterna (AKS) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 37 euro/m² bostadsvåningsyta i fråga om hitasbostäder, hyresbostäder med statligt räntestöd och bostadsrättsbostäder.

– Affärslokaler, butiker, utställningslokaler eller motsvarande utrymmen och kontor eller motsvarande utrymmen som eventuellt byggs på tomterna beaktas på samma sätt som bostadsvåningsytan då arrendet bestäms.

– Av årsarrendet för tomterna tas 80 % ut så länge som statligt bostadslån för bostadsproduktionen på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

– På grund av att en begynnelseårsnedsättning gäller för tomterna tas 70 % av arrendet ut till 31.12.2020 i fråga om tomter för bostadsproduktion med statligt stöd eller den andel av bostadsbyggrätten som motsvarar bostadsproduktionen i fråga. Samma principer tillämpas på



tomter för produktion med fri finansiering, men 80 % av arrendet tas ut i detta fall.

De tomter som omfattas av stadsfullmäktiges beslut 26.2.2014 (50 §) om arrendegrunder ingår i detaljplaneändring nr 11770 och är belägna i inledningsområdet på Busholmen, huvudsakligen väster och söder om Godahoppsparken mitt i området. Största delen av tomterna började bebyggas åren 2015–2016, och avsikten är att de sista ska börja byggas år 2017. De tomter som omfattas av stadsfullmäktiges beslut 17.6.2015 (172 §) om arrendegrunder ingår i detaljplaneändring nr 12020 (Utterkajen öst). Tomterna började bebyggas åren 2015–2016.

De tomter som omfattas av förslaget om arrendegrunder är belägna i de nyaste detaljplaneområdena på Busholmen (detaljplaneändring nr 12331/Atlantbågen och detaljplaneändring nr 12270/Utterkajen väst), söder och/eller sydväst om jämförelsetomterna. Eftersom de ligger närmare havsstranden än jämförelsetomterna avviker de något från dessa vad läget beträffar. Värdet på bostadsbyggrätten torde därför kunna anses vara något större för dem än för jämförelsetomterna.

Det har redan gått närmare två år sedan stadsfullmäktige senast beslutade om arrendegrunder för tomter på Busholmen (17.6.2015, 172 §). Busholmen har under den här tiden utvecklats mycket, särskilt genom bostadsbyggande. Exempelvis överlät fastighetsväsendet år 2015 byggrätt för nästan 100 000 m² vy att användas för bostadsproduktion med olika finansierings- och upplåtelseformer. Busholmen har också utvecklats genom annat byggande – bl.a. har det uppförts hotell- och skolbyggnader. Följaktligen har området redan en egen invånargemenskap och en tydlig identitet. Det nämnda har höjt värdet på tomtmarken, vilket gör att de priser som hänför sig till arrendegrunderna nu bör vara något högre än de tidigare fastställda.

Det föreslås med hänvisning till det ovanstående att tomtarrendena ska bestämmas på följande sätt:

Årsarrendet för de aktuella tomterna för flervåningshus (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 38 euro/m² bostadsvåningsyta i fråga om produktion av hitasbostäder, hyresbostäder med statligt räntestöd och bostadsrättsbostäder.

De priser som gäller tomter för bostadsproduktion med statligt stöd har diskuterats med ARA, och enligt ARA baserar priserna sig på dess anvisningar och kan godkännas. 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 be-



talar räntegottgörelse (räntestöd) för ett lån som beviljats för bostadsbyggandet.

Under de första åren, till 31.12.2021, tillämpas en nedsättning som utgör 30 % av det ursprungliga arrendet eller av den andel som hänför sig till bostadsbyggrätten när det gäller tomter med statligt stöd. En motsvarande nedsättning på 20 % tillämpas i fråga om tomter med fri finansiering. Anledningen till nedsättningen är att byggandet pågår och området med andra ord inte är färdigt. Till 31.12.2021 tas följaktligen 70 % av arrendet ut när det gäller tomter med statligt stöd och 80 % när det gäller tomter med fri finansiering.

Affärs-, butiks- och utställningslokaler e.d. och kontorslokaler e.d. som eventuellt byggs på tomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

I fråga om lokaler för offentlig service (t.ex. daghemslokaler), lokaler för ett gruppboende och andra lokaler i Y-kategorin som eventuellt förläggs till tomterna bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 19 euro/m² vy. Detta arrende motsvarar det genomsnittliga arrende som tas ut för tomter för allmänna byggnader. Arrendet för tomter för allmänna byggnader är ungefär hälften så högt som arrendet för bostadstomter.

Om finansierings- och/eller upplåtelseformen för tomterna ändras exempelvis med anledning av ändringar i reserveringsbeslutet eller i detaljplanen kan arrendet bestämmas utifrån ett på tomtpriset ovan baserat lämpligt pris som motsvarar den nya finansierings- och/eller upplåtelseformen.

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

Allmänt

Enligt ett beslut som stadsfullmäktige fattade 1.10.1980 (ärende 18) ska årsarrendet i fråga om bostadstomter motsvara 4 % och i fråga om andra tomter 5 % av det kalkylmässiga tomtpriset baserat på den huvudsakliga tomtanvändningen.

Ett arrende som motsvarar 80 % av årsarrendet för tomter med fri finansiering tas som brukligt är ut för tomter med statligt räntestöd så länge staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) för ett lån som beviljats för bostadsbyggandet.



29.03.2017

Kaj/4

Arrendegrunderna har bestämts med beaktande av tidigare fastställda arrendegrunder för Busholmen, tomternas läge, värdestegringen på tomtmarken i området och den allmänna utvecklingen i området. Målet är en enhetlig och konsekvent prissättning.

Det ovanstående innebär att det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta uppgår till ca 730 euro (till ca 580 euro med ARA-nedsättningen beaktad) i prisnivån i november 2016 (index 1921). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir då ca 2,92 euro/m² bostadsyta i månaden (ca 2,34 euro med ARA-nedsättningen beaktad).

Den föreslagna nedsättningen under de första åren, till 31.12.2021, är inte beaktad i det beräknade priserna. Nedsättningen gör att arrendet är 30 % lägre i fråga om tomter med statligt stöd och 20 % lägre i fråga om tomter med fri finansiering ända till 31.12.2021.

Arrendetid

Stadsfullmäktige beslutade 26.2.2014 (50 §) bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera de i detaljplaneändring nr 11770 för 20 stadsdelen (Västra hamnen) angivna tomter som ingår i stadsfullmäktiges beslut, eller de tomter som bildas av dessa.

Stadsfullmäktige beslutade 17.6.2015 (172 §) bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera de i detaljplaneändring nr 12020 för 20 stadsdelen (Västra hamnen) angivna tomter som ingår i stadsfullmäktiges beslut, eller tomter som bildas av dessa.

Med tanke på att tomterna på Busholmen normalt utarrenderas på ca 60 år föreslås arrendetiden gå ut 31.12.2080 i det aktuella fallet.

Slutkommentar

Förslaget är i överensstämmelse med framställningen från fastighetsnämnden.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Kopio asemakaavan muutoksen nro 12270 kaavakartasta
- 2 Kopio asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartasta
- 3 Tonttiluettelo



29.03.2017

Kaj/4

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Länsisatamaprojekti

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 13.03.2017 § 252

HEL 2017-000272 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutokseen nro 12270 merkityn ohjeellisen asuntotontin (AK) 20070/2, asemakaavan muutokseen nro 12331 merkityt ohjeelliset asuntotontit (AK) 20828/2-3 ja asemakaavan muutoksen nro 12331 alueelle sijoittuvan asuntotontin (AK) 20828/7 tai edellä mainituista tonteista vastaisuudessa muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon, valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta 38 euroa.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 19 euroa.



2

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2021 saakka.

Tämän jälkeen valtion tukeman asuntotuotannon osalta asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksumatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

Asuntotonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi vaaruspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

4

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Käsittely

13.03.2017 Ehdotuksen mukaan

Kaupunginhallitus esitti puheenjohtajan ehdotuksesta yksimielisesti, että asia tuotaisiin käsiteltäväksi kaupunginvaltuuston 29.3.2017 kokoukseen.

06.03.2017 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 26.01.2017 § 40



HEL 2017-000272 T 10 01 01 02

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutokseen nro 12270 merkityn ohjeellisen asuntontin (AK) 20070/2, asemakaavan muutokseen nro 12331 merkityt ohjeelliset asuntontit (AK) 20828/2-3 ja asemakaavan muutoksen nro 12331 alueelle sijoittuvan asuntontin (AK) 20828/7 tai edellä mainituista tonteista vastaisuudessa muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon, valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta 38 euroa.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 19 euroa.

2

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2021 saakka.

Tämän jälkeen valtion tukeman asuntotuotannon osalta asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksumatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).



29.03.2017

Kaj/4

3

Asuntotonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi va-
rauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voi-
daan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai
hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille
merkittyä hintaa.

4

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuo-
krausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisä-
ehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston
ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sään-
telyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi