



§ 192

Arrende- och försäljningsgrunder för en tomt för bostads- och affärsbyggnader och tomter för bostadshus som bildas i stället för Gamlas gamla köpcentrum (Kårböle, Gamlas, tomterna 33130/5–11)

HEL 2017-001840 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 de normativa detaljplanetomterna nr 6 (AL) och 7–11 (AK) samt bilplatstomten nr 5 (LPA) och tomterna som bildas av dem i kvarteret nr 33130 i 33 stadsdelen (Kårböle), vilka ingår i detaljplaneändringen nr 12381, på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten 33130/6 (AL) och tomterna 33130/7–11 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om bostadsproduktion med hitas-villkor eller statligt räntestöd eller bostadsrättsproduktion, och 28 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om oreglerad bostadsproduktion.

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

Årsarrendet för de affärslokaler eller jämförbara lokaler och kontorslokaler eller dylika som byggs på tomterna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 14 euro/m² vy.

2

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

Om tomternas finansierings- och/eller upplåtelseformer ändras till exempel med anledning av ett reserveringsbeslut eller en ändring av detaljplanen kan arrendet för tomterna i fråga bestämmas utifrån det pris



som anges för de ovannämnda tomterna och som lämpar sig för och motsvarar den nya finansierings- och/eller upplåtelseformen.

3

Årsarrendet för bilplatstomten (LPA) 33130/5 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset en (1) euro/m² tomtyta.

4

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

B

bemyndiga fastighetsnämndens tomtavdelning att sälja den normativa detaljplanetomten nr 6 eller tomterna som bildas av den i detaljplaneändring nr 12381 i kvarteret nr 33130 i 33 stadsdelen (Kärböle), vilka ingår i detaljplaneändringen nr 12381, till den som reserveringen gäller eller till en förordnad, likaså att ingå ett föravtal och upprätta köpehandlingar om tomten, på följande villkor och på övriga villkor som den bestämmer:

1

Tomtens köpesumma i fråga om bostadsbyggrätt är 540 euro/m² vy till 31.12.2017.

Köpesumman för de affärslokaler eller jämförbara lokaler och kontorslokaler eller dylika som byggs på tomten är 325 euro/m² vy till 31.12.2017.

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

Om den i det lagakraftvunna bygglovets upptagna slutliga våningsytan för tomten eller tomterna som bildas av den sammanlagt överskrider tomtens maximala byggrätt har staden rätt att ta ut en motsvarande köpesumma för varje överskridande kvadratmeter våningsyta.

Från och med 1.1.2018 betalas en årlig ränta på 3 procent för köpesumman, som bestäms enligt det ovannämnda, tills affären genomförs.

2

I övrigt gäller för försäljningen av tomten eller tomterna som bildas av den de normala villkor som tillämpas vid stadens fastighetsaffärer och



av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor och precisering av villkor om hur köpesumman bestäms.

Behandling

Ledamoten Yrjö Hakanen understödd av ledamoten Jape Lovén föreslog att stadsfullmäktige godkänner beslutet med den ändringen att detaljplanetomten nr 6 inte säljs, utan utarrenderas enligt de alternativa arrendevillkoren i beslutsförslaget. Punkt A i beslutsförslaget godkänns alltså och punkt B utelämnas.

6 omröstningen

Stadsstyrelsens förslag JA, motförslag NEJ

JA-förslag: Stn

NEJ-förslag: Stadsfullmäktige godkänner beslutet med den ändringen att detaljplanetomten nr 6 inte säljs, utan utarrenderas enligt de alternativa arrendevillkoren i beslutsförslaget. Punkt A i beslutsförslaget godkänns alltså och punkt B utelämnas.

Ja-röster: 69

Hennariikka Andersson, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Katriina Juva, Jukka Järvinen, Helena Kantola, Tarja Kantola, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Harri Lindell, Hannele Luukkainen, Pekka Majuri, Seija Muurinen, Björn Månsson, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Antti Möller, Jarmo Nieminen, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Mari Rantanen, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamaäki, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Laura Risänen, Wille Rydman, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Pekka Tiusanen, Karita Toijonen, Pilvi Torsti, Tuomas Tuure, Ulla-Marja Urho

Nej-röster: 13

Zahra Abdulla, Pentti Arajärvi, Yrjö Hakanen, Rene Hursti, Nina Huru, Sirkku Ingervo, Eija Loukoila, Jape Lovén, Petra Malin, Sami Muttillainen, Pekka Saarnio, Tuomo Valokainen, Anna Vuorjoki

Blanka: 1

Pertti Villo



19.04.2017

Kaj/13

Frånvarande: 2
Fatbardhe Hetemaj, Silvia Modig

Stadsfullmäktige godkände stadsstyrelsens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Ote ajantasa-asebakaavasta ja voimassa olevat vuokraukset
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta
- 3 Tonttiluettelo
- 4 Varauksensaajan kartta rahoitus- ja hallintamuodoista

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Pohjola rakennus Oy Uusimaa

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplaneändringen för Gamlas köpcentrum i Kårböle nr 12381 vann laga kraft 14.10.2016. I detaljplaneområdet planeras ett bostadskvarter för cirka 650 invånare.

I detaljplaneområdet upptas byggrätt för totalt 29 600 m² vy, varav 26 850 m² är bostadsvåningsyta och 2 750 m² våningsyta för affärslokaler.

I den lagakraftvunna detaljplaneändringen ingår de normativa detaljplanetomterna 33130/5–11. Reserveringen gäller för ett fastighetsbolag som Pohjolan Rakennus Oy Uusimaa har bildat. Reserveringsbeslutet fattades för partnerskapsplanläggning och planering av bostadsprojekt. I reserveringsvillkoren fastställdes procentandelar för finansierings- och upplåtelseformerna för bostadsbyggrätten som i fortsättningen planläggs i reserveringsområdet. Reserveringen gäller till 31.12.2020.



Det är meningen att tomten 33130/6 säljs till fastighetsbolaget som Pohjola Rakennus Oy Uusimaa har bildat. Staden har låtit ta fram ett bedömningsutlåtande hos en extern expert, utifrån vilket köpesumman föreslås. Med tanke på möjligheten att affären skjuts upp föreslås arrendegrunder också för den här tomten.

Det är meningen att bostadstomterna 33130/7-11 utarrenderas långvarigt. ARA:s priskurvor har beaktats i fastställandet av arrendegrunderna. Arrendets teoretiska inverkan på boendekostnaderna är då 2,20 euro/m²/månad i prisnivån 12/2016 (index 1925) i fråga om tomterna som överläts för oreglerad produktion och 1,50 euro/m²/månad i fråga om tomten som överläts för bostadsproduktion med statligt räntestöd.

Föredragandens motiveringar

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 17.8.2015 (749 §) reservera tomterna för affärsbyggnader 33130/1 och 33131/1 i Gamlas för partnerskapsplanläggning och planering av bostadsprojekt till 31.12.2020 bl.a. enligt följande:

- Av bostadsbyggrätten som i fortsättningen planläggs i reserveringsområdet ska minst cirka 20 procent förverkligas som hyresbostadsproduktion med statligt räntestöd (s.k. långt räntestöd) och högst cirka 80 procent som oreglerad bostadsproduktion. Om staden så kräver ska den ovannämnda andelen på cirka 20 procent av bostadsbyggrätten förverkligas som priskontrollerad ägarbostadsproduktion.
- Av bostadsbyggrätten ska minst cirka 35 procent förverkligas som ägarbostadsproduktion. Om hyresbostadsproduktion med statligt räntestöd inte förverkligas på reserveringsområdet, ska minst 50 procent av bostadsbyggrätten förverkligas som ägarbostadsproduktion.
- De som reserveringen gäller är skyldiga att låta fastighetskontorets tomtavdelning godkänna en samarbetspartner för eventuell produktion med statligt stöd.
- De som reserveringen gäller ansvarar på sin bekostnad utöver det övriga för alla rivningsåtgärder och andra åtgärder som förutsätts för att tomterna ska bli byggdugliga.
- Ett mål ska vara att reserveringsområdet förverkligas i faser, så att de nuvarande centrala kommersiella tjänsterna i området skäligen kan garanteras under byggtiden.

De gällande arrendeavtalen



Tomterna 33130/1 och 33131/1 i den gamla detaljplanen har utarrenderats långvarigt till 31.12.2020. Tomten 33130/1 har utarrenderats till Kannelmäen ostoskeskus Oy och tomten 33131/1 till Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3.

Dessutom har extraområden av tomterna 33130/6 och 5 utarrenderats kortvarigt till Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 24 för ansökan om bygglov och genomförande av jordbyggnadsarbeten. Det här företaget har sedermera sammanslagits med Pohjola Rakennus Oy Uusimaa och upplösts.

I bilaga 1 finns en karta över gällande utarrenderingar.

Detaljplane- och tomtuppgifter

Stadsfullmäktige godkände 31.8.2016 detaljplaneändringen nr 12381 för Gamlas köpcentrum. Detaljplanen har vunnit laga kraft 14.10.2016. En kopia av detaljplaneändringen ingår i bilaga 2.

Tomternas ytor, adresser och byggrätter framgår av tomtförteckningen som ingår i bilaga 3 och en karta över den planerade fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer i bilaga 4.

Förslag till arrendegrunder

I fastställandet av arrendegrunder har beaktats de arrendegrunder som tidigare fastställts i motsvarande område och ett bedömningsutlåtande om markvärdet som gäller en tomt i området, varvid en enhetlig och konsekvent prissättning eftersträvs.

Som en jämförande uppgift kan nämnas att arrendeavtalen för bostadstomterna i Gamlas är mycket gamla. Stadsfullmäktige beslutade 1.2.2012 (24 §) bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera bostadstomten (bostadshus) 33037/3 som ingår i detaljplaneändring nr 11801 i 33 stadsdelen (Kårböle, Magnuskärr) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 28 euro/m² vy.

I fråga om tomten (AL) 33130/6 kan årsarrendet bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro/m² vy i fråga om tomterna för bostadsproduktion med statligt räntestöd och priset 28 euro/m² vy i fråga om tomterna för oreglerad bostadsproduktion.

I fråga om tomterna (AK) 33130/7–11 för bostadshus kan årsarrendet bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro/m² vy i fråga



om tomterna för bostadsproduktion med statligt räntestöd och priset 28 euro/m² vy i fråga om tomterna för oreglerad bostadsproduktion.

Årsarrendet för de affärslokaler eller jämförbara lokaler och kontorslokaler eller dylika som byggs på de här tomterna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 14 euro/m² vy.

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

I fråga om tomten för bostadsproduktion med statligt räntestöd blir arrendets teoretiska inverkan på boendekostnaderna 1,90 euro/m² bostadsyta/månad och med ARA-nedsättning cirka 1,50 euro/m² bostadsyta/månad. Det föreslagna priset per kvadratmeter våningsyta för tomten motsvarar till sitt nuvärde (12/2016, index 1925) ett pris på cirka 480 euro per kvadratmeter våningsyta.

I fråga om tomterna för oreglerad bostadsproduktion blir arrendets teoretiska inverkan på boendekostnaderna 2,20 euro/m² bostadsyta/månad. Det föreslagna priset per kvadratmeter våningsyta motsvarar till sitt nuvärde (12/2016, index 1925) ett pris på cirka 540 euro per kvadratmeter våningsyta.

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

En nedsättning på 20 % av årsarrendena för bostadstomterna föreslås bli beviljad så länge ett statligt bostadslån som beviljats för byggandet av bostadshus på tomterna inte har återbetalats i sin helhet eller så länge staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) för ett lån som beviljats för bostadsbyggandet.

De föreslagna försäljningsgrunderna och överförande av befogenheterna att ingå affären och föravtalet från fastighetsnämnden till tomtavdelningens avdelningschef

Dessutom föreslås det att tomten 33130/6 säljs till Pohjola Rakennus Oy Uusimaa och/eller till en förordnad enligt följande villkor:

Köpesumman i fråga om bostadsbyggrätten är 540 euro/m² vy och i fråga om affärsbyggrätten 325 euro/m² vy till 31.12.2017.

Staden har låtit utarbeta ett bedömningsutlåtande hos en extern expert om marknadsvärdet för byggrätten på tomten 33130/6. Enligt bedömningen är det genomsnittliga marknadsvärdet på tomtens bostadsbyggrätt cirka 555 euro/m² vy och värdet på tomtens affärsbyggrätt cirka 355 euro/m² vy, då bedömningens precision är i storhetsklassen +/-12 %. Föredraganden anser att de nämnda priserna 540 euro/m² vy för bo-



19.04.2017

Kaj/13

stadsbyggrätten och 325 euro/m² vy för affärsbyggrätten kan betraktas som gängse marknadsvärde och försäljningspris. Det föreslagna priset landar inom variationsintervallet för bedömningsutlåtandet och motsvarar därför gängse pris.

Tomtens försäljningspris är enligt förslaget totalt cirka 3,1 miljoner euro. Därför hör det till stadsfullmäktiges befogenheter att besluta om försäljningen. Eftersom det finns en önskan om att projektet ska inledas snabbt, föreslås det att befogenheterna i fråga om den här affären överförs direkt till avdelningschefen vid fastighetskontorets tomtavdelning så att projektet kan komma i gång utan dröjsmål.

Pohjola Rakennus Oy Uusimaa har förhandlat fram Nordic Real Estate Partners (NREP), ett riskkapitalbolaget med inriktning på fastigheter, till sin investerare, och bolaget planeras bli en av parterna i den slutliga affären.

Till slut

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Ote ajantasa-asebakaavasta ja voimassa olevat vuokraukset
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta
- 3 Tonttiluettelo
- 4 Varauksensaajan kartta rahoitus- ja hallintamuodoista

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Pohjola rakennus Oy Uusimaa

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

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



19.04.2017

Kaj/13

Kaupunginhallitus 03.04.2017 § 334

HEL 2017-001840 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin nro 33130 asemakaavan muutokseen nro 12381 sisältyvät ohjeelliset kaavatontit nro 6 (AL) ja 7 - 11 (AK) ja autopaikkatontin nro 5 (LPA) sekä niistä muodostettavat tontit kiinteistölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2015 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 33130/6 (AL) ja tonttien (AK) 33130/7 - 11 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavan asuntotuotannon osalta 25 euroa ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta 28 euroa.

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

Tonteille toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 14 euroa.

2

Tonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asunto-lainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Tonttien 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.



3

Autopaikkatontin (LPA) 33130/5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttineliohinnana yhtä (1) euroa.

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien ja autopaikkatonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön myymään Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin nro 33130 asemakaavan muutoksen nro 12381 mukaisen ohjeellisen kaavatontin nro 6 tai siitä muodostettavat tontit varausensaajalle tai määräämälleen, samoin tekemään tontista esisopimuksen ja kauppakirjan, seuraavin ehdoin, ja muutoin päättämiensä ehtojen mukaisesti:

1

Tontin kauppahinta on asuinrakennusoikeuden osalta on 540 euroa/k-m² 31.12.2017 saakka.

Tontille toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä kauppahinta on 325 euroa/k-m² 31.12.2017 saakka.

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

Mikäli tontin tai siitä muodostettavien tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää tontin enimmäisrakennusoikeuden, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

1.1.2018 alkaen edellä mainituin tavoin määräytyvälle kauppahinnalle maksetaan korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.

2

Muilta osin tontin tai siitä muodostettavien tonttien kaupoissa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.



19.04.2017

Kaj/13

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 09.03.2017 § 107

HEL 2017-001840 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 113/680 493 ja 113/681 493; Kantelettarentie ja Vanhaistentie

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin nro 33130 asemakaavan muutokseen nro 12381 sisältyvät ohjeelliset kaavatontit 33130/6 (AL) ja 33130/7 - 11 (AK) ja autopaikkatontin 333130/5 (LPA) sekä niistä muodostettavat tontit kiinteistölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AL) 33130/6 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavan asuntotuotannon osalta 25 euroa ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta 28 euroa.

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

Tontille (AL) 33130/6 toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 14 euroa.

2

Asuntotonttien (AK) 33130/7 - 11 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion kor-



kotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavan asuntotuotannon osalta 25 euroa ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta 28 euroa.

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

Asuntotonteille toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä vuosi- vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 14 euroa.

3

Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

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

Autopaikkatontin (LPA) 33130/5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttinelämetrihintana yhtä (1) euroa.

5

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien ja autopaikkatonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö oikeutetaan myymään Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin nro 33130 asemakaavan muutoksen nro 12381 mukainen ohjeellinen kaavatontti nro 6 tai siitä muodostettavat tontit tontin varauksensaajalle seuraavin ehdoin:

1



Tontin (AL) 33130/6 kauppahinta asuinrakennusoikeuden osalta on 540 euroa/k-m² 31.12.2017 saakka.

Tontille (AL) 33130/6 toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä kauppahinta on 325 euroa/k-m² 31.12.2017 saakka.

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

Mikäli tontin tai siitä muodostettavien tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää tontin enimmäisrakennusoikeuden, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

1.1.2018 alkaen edellä mainituin tavoin määräytyvälle kauppahinnalle maksetaan korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.

2

Muilta osin tontin tai siitä muodostettavien tonttien kaupoissa noudatetaan kaupungin normaalista käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Samalla kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö oikeutetaan tekemään tontista (AL) 33130/6 tai siitä muodostettavasta tontista kiinteistökaupan esisopimuksen ja kauppakirjan sekä päättämään niiden ehdot.

C

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa kaupunginhallituksen 17.8.2015 päätöksellä (749 §) Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle, Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:lle ja Kannelmäen ostoskeskus Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten tehdyn varauksen varausehtoja seuraavasti:

- Tontin (AL) 33130/6 varauksensaajiksi tulee purkautuneen Kannelmäen ostoskeskus Oy:n (Y-tunnus 0200226-1) sijaan Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 34 (Y-tunnus 2779030-5), Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 35 (Y-tunnus 2779031-3), Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 36 (Y-tunnus 2779035) ja Kannelmäen Ostoskeskus Oy (Y-tunnus 2779032-1).
- Kaavatontin (AK) 33130/7 ja siitä muodostettavien tonttien varauksensaajiksi tulee purkautuneen Kannelmäen ostoskeskus Oy:n (Y-



tunnus 0200226-1) sijaan Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 34 (Y-tunnus 2779030-5), Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 35 (Y-tunnus 2779031-3), Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 36 (Y-tunnus 2779035) ja Kannelmäen Ostoskeskus Oy (Y-tunnus 2779032-1).

- Kaavatontin (AK) 33130/8 ja siitä muodostettavien tonttien varauksensaajiksi tulee purkautuneen Kannelmäen ostoskeskus Oy:n (Y-tunnus 0200226-1) sijaan Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 34 (Y-tunnus 2779030-5), Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 35 (Y-tunnus 2779031-3), Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 36 (Y-tunnus 2779035) ja Kannelmäen Ostoskeskus Oy (Y-tunnus 2779032-1).

- Kaavatontti (AK) 33130/9 varataan valtion tukemaan vuokra-asunto-tuotantoon (pitkä korkotuki).

- Kaavatontin (LPA) 33130/5 ja siitä muodostettavien tonttien varauksensaajiksi tulee purkautuneen Kannelmäen ostoskeskus Oy:n (Y-tunnus 0200226-1) sijaan Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 34 (Y-tunnus 2779030-5), Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 35 (Y-tunnus 2779031-3), Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 36 (Y-tunnus 2779035) ja Kannelmäen Ostoskeskus Oy (Y-tunnus 2779032-1).

Muilta osin noudatetaan kaupunginhallituksen 17.8.2015 (749 §) antaman varauspäätöksen ehtoja.

Käsittely

09.03.2017 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Sirkku Ingervo: "Kiinteistölautakunta esittää, että Kaarelan korttelin nro 33130 asemakaavamuutoksen nro 12381 mukaista ohjeellista kaavatonttia nro 6 tai siitä muodostettavia tontteja ei myydä. Samalla lautakunta esittää poistettavaksi myyntiin liittyvät kohdat päätöksestä."

Vastaehdotus raukesi kannattamattomana.

23.02.2017 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot



19.04.2017

Kaj/13

Minja Mäkelä, avustava lakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.makela(a)hel.fi