



29.11.2017

Ärende/13

§ 417

Arrendegrunder för bostadstomter och bilplatstomter i Sockenbacka och Mellungsby

HEL 2017-009641 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige bemyndigade:

A

Stadsmiljönämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera tomten för flervåningshus nr 11 och bilplatstomten nr 15 i kvarteret nr 46117 i 46 stadsdelen (Sockenbacka) i enlighet med den gällande detaljplaneändringen nr 12349 och tomterna som bildas av dem på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) 46117/11 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 33 euro per kvadratmeter våningsyta för oreglerad bostadsproduktion.

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

Årsarrendet för de affärslokaler, arbetslokaler och kontorslokaler eller jämförbara lokaler som byggs på tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 16 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

Årsarrendet för bilplatstomten (LPA) 46117/15 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset en (1) euro per kvadratmeter.

3

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och bilplatstomter och av stadsmiljönämnden eventuellt föreskrivna tilläggs-villkor.

B



Stadsmiljönämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera tomterna nr 1–14 i kvarteret nr 47296 (AO-1 = kvartersområde för fristående småhus), tomten nr 1 i kvarteret nr 47299 (A-1 = kvartersområde för bostadshus) och tomterna nr 2–9 i kvarteret nr 47299 (AO-1), tomterna nr 1–18 (AO-1) i kvarteret nr 47300, tomterna nr 19–20 (AO-1) i kvarteret nr 47305 samt tomterna nr 1–9 (AO-1) i kvarteret nr 47306 i 47 stadsdelen (Mellungsby) i enlighet med detaljplaneändringen nr 11810 samt bostadstomterna som bildas av dem på följande villkor:

1

Årsarrendet för bostadstomterna 47296/1–14 (AO-1), 47299/1 (A-1) och 47299/2–9 (AO-1), 47300/1–18 (AO-1) samt 47306/1–9 (AO-1) som ska bildas bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om bostadsproduktion med hitas-villkor, bostadsproduktion med statligt räntestöd eller bostadsrättsproduktion, och 33 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om oregrerad bostadsproduktion.

Årsarrendet för bostadstomterna 47305/19–20 (AO-1) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 28 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om produktion av hyresbostäder som finansierats med bolagslån så att de boende har möjlighet att inlösa bostäderna.

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

2

Endast 80 % av årsarrendet för bostadstomterna debiteras under den tid som det statliga bolån som beviljats för att bygga bostadshus på tomten inte har återbetalats i sin helhet eller så länge staten betalar räntegottgörelse (långt räntestöd) för det lån som beviljats för att bygga bostäderna på tomten.

3

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av stadsmiljönämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor. I fråga om hitasobjekt och priskontrollerade objekt gäller dessutom de av stadsfullmäktige och stadsstyrelsen fastställda villkoren om reglering av pris- och kvalitetsnivån på bostäder.

4



29.11.2017

Ärende/13

Om bostadstomternas 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.

C

Stadsmiljönämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera tomterna 3–7 i kvarteret nr 47214 (AO = kvartersområde för fristående småhus) i 47 stadsdelen (Mellungsby) i enlighet med detaljplaneändringen nr 11723 och tomterna som bildas av dem på följande villkor:

1

Årsarrendet för bostadstomterna 47214/3–7 (AO) som ingår i detaljplaneändringen nr 11723 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om småhusbyggande i egen regi.

2

För arrendena beviljas inte arava- eller räntestödsnedsättning.

3

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för tomter med egnahemshus och av stadsmiljönämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Pitäjänmäki, opaskartta ja ote ajantasa-asemakaavasta
- 2 Mellunkylä, Myllypuron voimalaitoskortteli, opaskartta ja ote ajantasa-asemakaavasta
- 3 Mellunkylä, Rukanlaki, opaskartta ja ote ajantasa-asemakaavasta
- 4 Yhteenvetotaulukko

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

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



29.11.2017

Ärende/13

Framställningen stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplaneändringen nr 12349 för Sockenbacka har fastställts. Det är meningen att detaljplanetomterna (AK) 46117/11 och (LPA) 46117/15 som är belägna på detaljplaneområdet och på arrendeområden i enlighet med gällande arrendeavtal ska utarrenderas efter att de arrendeavtal som gäller tomterna har ändrats.

Det är meningen att tomten för flervåningshus under hösten 2017 ska utarrenderas långvarigt till den som reserverat tomten, för fritt finansierad och oreglerad hyres- och/eller ägarbostadsproduktion. Det är meningen att bilplatstomten först ska utarrenderas för att betjäna byggnad på AK-tomten och senare för det detaljplaneenliga syftet till de husbolag som placerar sina bilplatser på tomten.

Av de bostadstomter som är belägna i Mellungsby har tomterna 47305/19–20 reserverats för Lakea Oy för hyresbostäder som finansierats med bolagslån så att de boende har möjlighet att inlösa bostäderna.

Tomterna 47296/1–14, 47299/1, 47299/2–9, 47300/1–18 och 47306/1–9 i Mellungsby har ännu inte reserverats för någon part men med avseende på detaljplanebestämmelserna och tomtyperna är de likartade som de tomter som reserverats för Lakea Oy. Därför är det ändamålsenligt att samtidigt ansöka om arrendegrunder för dem.

På området kring Rukatunturivägen i Mellungsby har tomter med egna hemshus under de senaste åren överlåtits för småhusbyggande i egen regi. Kvarteret nr 47214 är med avseende på detaljplanebestämmelserna likadant som de närliggande kvarteren med mindre omfattande byggrätter. Tomterna 47214/3, 6 och 7 har tidigare reserverats till naturliga personer. Det är motiverat att använda samma pris som arrendegrund för kvarteret 47214 som för de tidigare överlåtna kvarteren.

Det föreslås nu att arrendegrunder fastställs för de nämnda tomterna.

Föredragandens motiveringar

Utarrendering och reservering

Sockenbacka

Tomten 46117/11 i Sockenbacka har utarrenderats fram till 31.12.2030 för byggande av ett butiks- och kontorshus. Det är fråga om utarrendering av en industritomt och arrenderättsinnehavaren är Kiinteistö Oy



29.11.2017

Sulkapolku 3, vars aktiestock Pohjola Rakennus Oy Uusimaa ska förvärva.

Stadsstyrelsen har i sitt beslut 17.8.2015 (749 §) reserverat tomten för affärsbyggnader 46117/11 för Pohjola Rakennus Oy Uusimaa och Kiinteistö Oy Sulkapolku 3 för partnerskapsplanläggning och planering av bostadsprojekt till 31.12.2018 bl.a. på det villkor att bostadsbyggrätten som i fortsättningen planläggs i reserveringsområdet genomförs för oreglerad produktion av hyres- och/eller ägarbostäder så att minst 40 % genomförs som ägarbostadsproduktion.

Att projektet genomförs enligt reserveringsvillkoren förutsätter bl.a. att det arrendeavtal som för närvarande gäller för tomten upphör och att byggnaden på tomten rivs. De som reserverat tomten ansvarar på sin bekostnad för de rivningsåtgärder och andra åtgärder som förutsätts för att tomten ska bli byggduglig.

LPA-tomten omfattas i sin tur för närvarande av arrendeområdena i två gällande arrendeavtal. Arrendeavtalen upphör under 2020–2021 och förhandlingar har förts om att minska LPA-tomtens arrendeområden innan avtalsperioden utgår. Byggandet på AK-tomten kräver bl.a. att man möjliggör genomfart på byggplatsen på LPA-tomtområdet.

Kartor över tomterna finns som bilaga 1.

Mellungsby, kraftverkskvarteret i Kvarnbäcken

Stadsstyrelsen beslutade 8.8.2016 (680 §) reservera bostadstomterna (AO-1) 47305/19–20 i Mellungsby fram till 31.12.2018 bl.a. enligt följande:

– På tomterna ska byggas hyresbostäder som finansierats med bolagslån garanterade av staten så att de boende har möjlighet att inlösa bostäderna.

– Den som reserverat tomten ska ansöka om bygglov senast före utgången av 2017. Om inte så sker och inte annat avtalas med fastighetskontorets tomtavdelning har staden rätt att utan påföljder bestämma att reserveringen upphör.

– Den som reserverat tomten är skyldig att i samband med projektet i samarbete med Aalto-universitetet, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet Ara och Helsingfors stads stadsplaneringskontor, fastighetskontorets tomtavdelning och stadskansliets enhet för områdesbyggande undersöka specialfrågor i anknytning till stadsmåhusbyggande samt funktionella och lokalmässiga lösningar samt utveckla



ett kostnadseffektivt och högklassigt koncept för byggandet av stads-
småhus och låghus.

– Den som reserverat tomten är skyldig att efter att projektet slutförts
leverera en rapport till fastighetskontorets tomtavdelning där förutom
grundläggande information även de mest centrala observationerna och
resultaten angående utvecklingsprojektet framgår.

Tomterna 47305/19 och 47305/20 som bildats av tomterna 47305/1–18
har utarrenderats kortvarigt för ansökan av bygglov fram till 15.7.2018
till ett bolag som Lakea Oy ska bilda.

Tomterna 47296/1–14, 47299/1–9, 47300/1–18 och 47306/1–9 har än-
nu inte reserverats.

Kartor över tomterna finns som bilaga 2.

Mellungsby, Rukatunturivägens område

Stadsstyrelsen beslutade 14.6.2010 (772 §) reservera tomterna
47214/3–7 för egen byggentreprenad fram till 31.12.2012. Eftersom det
inte fanns intresse för egen byggentreprenad på dessa tomter besluta-
de stadsstyrelsen 25.8.2014 (836 §) reservera tomterna för fortlöpande
tomtsökning.

Fastighetsnämnden beslutade reservera tomterna 47214/3, 6 och 7 för
planering av oreglerade ägarbostäder med fri finansiering fram till
31.5.2019 på följande villkor:

– Den som reserverat tomten ska bygga bostäder på reserveringsom-
rådet för naturliga personer som reserverat tomten eller för aktieägare
till ett bostadsaktiebolag bildat av dessa personer.

Tomterna 47214/4 och 5 har ännu inte reserverats.

Kartor över tomterna finns som bilaga 3.

Detaljplane- och tomtuppgifter

Sockenbacka

Stadsfullmäktige godkände 27.4.2016 detaljplaneändringen nr 12349
för Fjäderstigens omgivning i Sockenbacka. Detaljplanen vann laga
kraft 4.8.2017. Den detaljplaneenliga tomten för flervåningshus (AK)
46117/11 har en yta på ca 3 661 m², adressen är Fjäderstigen 3 och
byggrätten omfattar 7 880 m² vy. Den planerade bilplatstomten (LPA)
46117/15 har en yta på ca 747 m² och adressen är Fjäderstigen. De
nämnda normativa detaljplanetomterna har ännu inte förts in i registret.



Mellungsby, kraftverkskvarteret i Kvarnbäcken

Stadsfullmäktige godkände 10.6.2009 detaljplaneändringen nr 11810 för Mellungsby. Detaljplanen har vunnit laga kraft 7.8.2009. Tomterna 47296/1–14 är till sin yta knappt 200 m² och varje tomt omfattar byggrätter på 160 m² vy. Tomterna 47299/2–9 (AO-1) har ytor på 220 m² och byggrätter på 160 m² vy. Tomten 47299/1 (A-1) har en yta på 948 m² och byggrätt på 1 200 m² vy. Tomterna 47300/1–18 (AO-1) och 47306/1–9 (AO-1) har ytor på 171 m² och varje tomt har en byggrätt på 125 m² vy. Dessa normativa detaljplanetomter har ännu inte förts in i registret. Däremot har tomterna 47305/19 och 20 (AO-1), som reserverats för Lakea Oy och som till sina ytor är 1 539 m² och har byggrätter på 1 125 m² vy, registrerats.

Mellungsby, Rukatunturivägens område

Stadsfullmäktige godkände 23.9.2009 detaljplaneändringen nr 11723 för Rukatunturivägens område i Mellungsby. Detaljplanen vann laga kraft 6.11.2009. Ytorna på tomterna 47214/3–7 (AO) varierar mellan 413 och 631 m². Byggrätten för tomten 47214/7 uppgår till 300 m² vy medan byggrätten för de andra tomterna (47214/3–6) uppgår till 330 m² vy. Dessa normativa detaljplanetomter har ännu inte förts in i registret.

Förslag till arrendegrunder

Jämförelsedata

Sockenbacka

För området finns inga tillgängliga uppdaterade jämförelsedata för motsvarande tomter eftersom utarrenderingarna på området skett för så länge sedan.

Som jämförelsedata kan användas stadsfullmäktiges beslut 25.5.2016 (139 §), genom vilken fastighetsnämnden bemyndigades att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera bostadstomten (AP) 46154/10 i Sockenbacka så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro per kvadratmeter våningsyta. På tomten byggs genom byggentreprenad i grupp ägarbostadsproduktion enligt Hitas II-villkor.

Mellungsby, kraftverkskvarteret i Kvarnbäcken

Angående Mellungsby beslutade stadsfullmäktige 20.5.2015 (130 §) bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera bostadstomterna (AO) 47297/1–10 i 47 stadsdelen (Mellungsby) så att poängtalet 100 för det



29.11.2017

officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 27 euro per kvadratmeter våningsyta.

I år beslutade stadsfullmäktige 7.6.2017 (281 §) bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera bostadstomterna (AO-1) 47196/16–20 så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro per kvadratmeter våningsyta.

De ovannämnda tomterna har utarrenderats till egnahemshusbyggare för oreglerad ägo.

Mellungsby, Rukatunturivägens område

Stadsfullmäktige beslutade 29.8.2012 (238 §) bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera bostadstomterna i kvartersområdena för småhus bredvid de ifrågavarande tomterna i 47 stadsdelen (Mellungsby) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro per kvadratmeter våningsyta.

Tomtarrendena och deras inverkan på boendekostnaderna

I fastställandet av arrendegrunder har beaktats de ovannämnda arrendegrunder som tidigare fastställts i samma område, tomternas placering på området, ARA:s priskurvor, detaljplanebestämmelserna och en opartisk parts områdesspecifika bedömningar om tomternas marknadsvärde, varvid en enhetlig, konsekvent och skälig prissättning eftersträvats.

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) uppgår årsarrendet för en bostadstomt till 4 % av dess kalkylmässiga pris och årsarrendet för andra tomter än bostadstomter till 5 % av tomtens kalkylmässiga pris.

Som arrendetid föreslås ca 63 år. I detta fall skulle arrendetiden utgå 31.12.2080.

Sockenbacka

Enligt de föreslagna arrendegrunderna föreslås årsarrendet för bostadstomten (AK) 46117/11 som reserverats för fritt finansierad oreglerad ägar- och/eller hyresbostadsproduktion bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 33 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om bostadsbyggrätten. I detta fall blir tomtens kalkylmässiga pris per kvadratmeter våningsyta i prisnivån 8/2017 (index 1927) ca 636 euro/m² vy.



Bostadskomplement som enligt detaljplanebestämmelserna får byggas utöver våningsytan i detaljplanen föreslås inte bli beaktade då arrendet bestäms.

Arrendets teoretiska inverkan på boendekostnaderna är då ca 2,54 euro/m² bostadsyta/månad.

Årsarrendet för de affärslokaler, arbetslokaler och kontorslokaler eller jämförbara lokaler som byggs på tomten föreslås bli bestämt så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 16 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för bilplatstomten (LPA) 46117/15 föreslås bli bestämt så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset en (1) euro per kvadratmeter tomtyta. Detta är vedertagen praxis för LPA-tomter.

Mellungsby, kraftverkskvarteret i Kvarnbäcken

Årsarrendet för tomterna för bostadshus 47296/1–14 (AO-1), 47299/1 (A-1) och 47299/2–9 (AO-1), 47300/1–18 (AO-1) samt 47306/1–9 (AO-1) på den norra sidan av kraftverksområdet i Kvarnbäcken kan bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om bostadsproduktion med hitas-villkor, bostadsproduktion med statligt räntestöd eller bostadsrättsproduktion, vilket till sitt nuvärde (augusti 2017, index 19,27) motsvarar ett pris på ca 578 euro per kvadratmeter våningsyta, samt 33 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om oreglerad bostadsproduktion, vilket till sitt nuvärde motsvarar ett pris på ca 636 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för tomterna för bostadshus 47305/19–20 (AO-1) på den norra sidan av kvartverksområdet i Kvarnbäcken kan bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 28 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om hyresbostäder som finansierats med bolagslån så att de boende har möjlighet att inlösa bostäderna. Detta motsvarar till sitt nuvärde (augusti 2017, index 19,27) ett pris på ca 540 euro per kvadratmeter våningsyta.

Mellungsby, Rukatunturivägens område

Enligt de föreslagna arrendegrunderna föreslås årsarrendet för bostadstomterna (AO) 47214/3–7 som reserverats för byggande på eget initiativ av fritt finansierade oreglerade ägarbostäder bli bestämt så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga



29.11.2017

Ärende/13

om bostadsbyggrätten. I detta fall blir tomtens kalkylmässiga pris per kvadratmeter våningsyta i prisnivån 8/2017 (index 1927) ca 559 euro/m² vy.

Den teoretiska inverkan som arrendet för småhustomterna har på boendekostnaderna varierar i ovannämnda prisnivå mellan ca 2,15 och 2,54 euro/m² bostadsyta/månad (med beaktande av den s.k. ara-nedsättningen ca 1,85 euro/m² bostadsyta/månad).

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

Till slut

En sammanfattande tabell över tomterna och arrendegrunderna finns som bilaga 4. Förslaget stämmer överens med stadsmiljönämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Pitäjänmäki, opaskartta ja ote ajantasa-asemakaavasta
- 2 Mellunkylä, Myllypuron voimalaitoskortteli, opaskartta ja ote ajantasa-asemakaavasta
- 3 Mellunkylä, Rukanlaki, opaskartta ja ote ajantasa-asemakaavasta
- 4 Yhteenvetotaulukko

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.11.2017 § 991

HEL 2017-009641 T 10 01 01 02

Eesitys

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:



Kaupunginvaltuusto oikeuttaa:

A

Kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin nro 46117 voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 12349 mukaisen asuinkerrostalotontin nro 11 ja autopaikkatontin nro 15 sekä niistä muodostettavat tontit kaupunkiympäristölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinkerrostalotontin (AK) 46117/11 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömän asuntotuotannon osalta 33 euroa.

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

Tontille toteutettavien liike-, työ- ja toimistotilojen tai niihin verrattavien tilojen osalta perittävä vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

2

Autopaikkatontin (LPA) 46117/15 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

3

Muilta osin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien ja autopaikkatonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) asemakaavan muutokseen nro 11810 sisältyvät korttelin nro 47296 tontit nro 1-14 (AO-1 = erillispientalojen korttelialue), korttelin nro 47299 tontin nro 1 (A-1 = asuinrakennusten korttelialue) ja korttelin nro 47299 tontit nro 2-9 (AO-1), korttelin nro 47300 tontit nro 1-18 (AO-1), korttelin nro 47305 tontit nro 19-20 (AO-1) sekä korttelin nro 47306 tontit nro 1-9 (AO-1) sekä niistä muodos-



tettavat asuntotontit kaupunkiympäristölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Muodostettavien asuntotonttien 47296/1–14 (AO-1), 47299/1 (A-1) ja 47299/2–9 (AO-1), 47300/1–18 (AO-1) sekä 47306/1–9 (AO-1) vuosisivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 30 euroa ja sääntelöttömänä asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 33 euroa.

Asuntotonttien 47305/19–20 (AO-1) vuosisivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa, kun tonteille toteutetaan yhtiölainoilla lainoitettuja vuokra-asuntoja siten, että asukkailta on asuntoihin lunastusmahdollisuus.

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

2

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

3

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

4

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.

C



29.11.2017

Kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) asemakaavan muutokseen nro 11723 sisältyvät korttelin nro 47214 tontit 3–7 (AO = erillispientalojen kortteli-alue) sekä niistä muodostettavat tontit kaupunkiympäristölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asemakaavan muutokseen nro 11723 sisältyvien asuntotonttien 47214/3-7 (AO) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana omatoimiseen pientalorakentamiseen toteuttavien tonttien osalta 29 euroa.

2

Maanvuokrasta ei myönnetä arava- tai korkotukialennusta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia omakotitalotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 10.10.2017 § 144

HEL 2017-009641 T 10 01 01 02

Sulkapolku, Sulkapolku 3, Kolkkapojanpolku, Valtavaarankuja 6, Rukanlaki 2, 4, 6 ja 8; Rukankuja 2, 4, 6, 8 ja 10; Rukatunturinrinne 12, Vienankatu 18, 20, 22, 24, 26, 28 ja 30; Haikolankatu 1, 3, 5, 7, 9, 11 ja 13; Kontokinkatu 1, 2, 4, 5, 7 ja 9; Haikolankatu 13, Vienantori 2, Vuokkiniemenkatu 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 ja 26; Pirttilahdenkuja 1, 2, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 ja 17; Uhtuankuja 1 ja 3 sekä Akonlahdenkuja 1, 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 ja 18

Esitys

A



Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin nro 46117 voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 12349 mukainen asuinkerrostalotontti 46117/11 ja autopaikkatontti 46117/15 sekä niistä muodostettavat tontit kaupunkiympäristölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 46117/11 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömän asuntotuotannon osalta 33 euroa.

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

Tontille (AK) 46117/11 toteutettavien liike-, työ- ja toimistotilojen tai niihin verrattavien tilojen osalta perittävä vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

2

Autopaikkatontin (LPA) 46117/15 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

3

Muilta osin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien ja autopaikkatonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) asemakaavan muutokseen nro 11810 sisältyvät asuntotontit 47296/1–14 (AO-1), 47299/1 (A-1) ja 47299/2–9 (AO-1), 47300/1–18 (AO-1), 47305/19–20 (AO-1) sekä 47306/1–9 (AO-1) sekä niistä muodostettavat tontit kaupunkiympäristölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1



Muodostettavien asuntotonttien 47296/1–14 (AO-1), 47299/1 (A-1) ja 47299/2–9 (AO-1), 47300/1–18 (AO-1) sekä 47306/1–9 (AO-1) vuosisivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 30 euroa ja sääntelöttömänä asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 33 euroa.

Asuntotonttien 47305/19–20 (AO-1) vuosisivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa, kun tonteille toteutetaan yhtiölainoilla lainoitettuja vuokra-asuntoja siten, että asukkailla on asuntoihin lunastusmahdollisuus.

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

2

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

3

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

4

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.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) asemakaavan muutokseen nro 11723 sisältyvät asuntotontit 47214/3–7 (AO) sekä niistä muodostettavat tontit kaupunkiym-



29.11.2017

päristölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asemakaavan muutokseen nro 11723 sisältyvien asuntotonttien 47214/3-7 (AO) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana omatoimiseen pientalorakentamiseen toteuttavien tonttien osalta 29 euroa.

2

Maanvuokrista ei myönnetä arava- tai korkotukialennusta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia omakotitalotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minja Mäkelä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.makela(a)hel.fi
Juha Heikkilä, pientaloasiamies, puhelin: 09 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi