



16.05.2018

Ärende/6

§ 103

Arrendegrunder för tilläggsbyggrätt (Vallgård, den planerade tomten 22585/17)

HEL 2018-000365 T 10 01 01 00

Beslut

Stadsfullmäktige bemyndigade stadsmiljönämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera den planerade tomten (AKS) 17 i kvarteret nr 22585 i 22 stadsdelen (Vallgård), som anges på kartan i bilaga nr 1, på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten (AKS) 22585/17 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 34 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta (nuvärde 658 euro/m² vy, 12/2017, index 1935) för produktion av studentbostäder med statligt räntestöd.

Bostadskomplement som byggs utöver den våningsyta som anges i den framtida detaljplaneändringen beaktas inte då arrendet bestäms.

Andra utrymmen som eventuellt byggs på bostadstomterna och som stämmer överens med huvuddispositionen i den framtida detaljplaneändringen beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

2

Av årsarrendet för bostadstomten 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.

3

I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av stadsmiljönämnden föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



16.05.2018

Ärende/6

1 Liitekartta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Den som reserverat tomten

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

En detaljplaneändring för norra delen av Vallgård är aktuell och meningen är att ett förslag till detaljplaneändring ska föreläggas stadsmiljönämnden i maj 2018. Området för detaljplaneändringen omfattar bl.a. en planerad tomt för studentbostäder (AKS) 22585/17 med byggrätt på 5 400 m² vy. Den planerade tomten 17 består i sin helhet av tomterna 22585/7 och 12 som har reserverats för Kiinteistö Oy Osakunta respektive Kiinteistö Oy Rautalammintie 5. Tilläggsbyggrätten gör det möjligt att bygga ett nytt hus.

Enligt förslaget ska stadsfullmäktige fastställa arrendegrunderna för tilläggsbyggrätten.

Föredragandens motiveringar

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 19.3.2018 (§ 165) reservera den planerade tomten 17 i kvarteret 22585 i 22 stadsdelen (Vallgård) för planering av studentbostäder med statligt stöd till 31.12.2019 för Kiinteistö Oy Rautalammintien Huippu (FO-nummer 2858847-5).

Utarrenderade tomter

Tomterna 22585/7 och 12 är i stadens ägo. Tomten 22585/7 är utarrenderad genom ett långfristigt arrendeavtal nr 8453 till 31.12.2030 till Kiinteistö Oy Osakunta för byggande av studentbostäder och tomten 22585/12 är utarrenderad genom ett långfristigt arrendeavtal nr 8674 till 31.12.2030 till Kiinteistö Oy Rautalammintie 5 för byggande av studentbostäder.

Beslut om avvikelser, detaljplane- och tomtuppgifter



En detaljplaneändring för norra delen av Vallgård är aktuell och meningen är att ett förslag till detaljplaneändring ska föreläggas stadsmiljönämnden i maj 2018. Planläggningen har utgått från att utveckla området och effektivisera markanvändningen genom kompletteringsbyggnad. På tomterna 22585/7 och 12 har det planlagts tilläggsbyggrätt på ca 5 400 m² vy så att byggrätten bildar sin egen tomt nr 17. Stadsplaneringsnämnden har i sitt beslut 16.5.2017 (§ 252) beviljat projektet rätt till avvikelser som gör det möjligt att tillbygga på tomterna 22585/7 och 12. Den planerade tomten 17 består i sin helhet av tomterna 22585/7 och 12 vilka har reserverats för Kiinteistö Oy Osakunta respektive Kiinteistö Oy Rautalammintie 5.

Förslag till arrendegrunder

Enligt förslaget bestäms arrendet för tilläggsbyggrätten på tomterna 22585/7 och 12 (den nya planerade tomten 22585/17) enligt följande:

Årsarrendet för tomten (AKS) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 34 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om produktion av studentbostäder med statligt räntestöd. Priset på tomten för bostadsproduktion med statligt stöd har förhandlats fram med finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara). Ara anser att de föreslagna priserna stämmer överens med anvisningarna och är godtagbara.

I nuvärde motsvarar det föreslagna priset per kvadratmeter våningsyta 658 euro (det nedsatta Ara-priset motsvarar ca 530 euro). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna i den angivna prisnivån blir ca 2,63 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden (ca 2,1 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden med den s.k. Ara-nedsättningen beaktad).

Bostadskomplement som byggs utöver den våningsyta som anges i den framtida detaljplaneändringen beaktas inte då arrendet bestäms.

Andra utrymmen som eventuellt byggs på bostadstomterna och som stämmer överens med huvuddispositionen i den framtida detaljplaneändringen beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Av årsarrendet för bostadstomten 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.

Enligt stadsfullmäktiges beslut (1.10.1980, ärende nr 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % och årsarrendet för andra tomter 5



16.05.2018

Ärende/6

% av det kalkylmässiga tomtpriset baserat på den huvudsakliga tomtanvändningen.

Arrendet har bestämts med beaktande av tomtens läge i den färdiga stadsstrukturen vid goda trafikförbindelser och god service. Dessutom har en enhetlig och konsekvent prissättning eftersträvat vid bestämning av arrendet. Arrendet har bestämts med beaktande av referensuppgifter om arrendegrunder fastställda för tomten 3 i det näraliggande kvarteret 22556 (stadsfullmäktige 29.8.2012, 231 §) och utvecklingen av markvärdet efter året 2012.

Som jämförelseuppgifter kan det i fråga om arrendegrunderna för tomten konstateras att stadsfullmäktige 29.8.2012 (231 §) beslutade bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera tomten (AK) 22556/3 som ingår i detaljplaneändringen nr 11936 i 22 stadsdelen (Vallgård) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för hitasbostäder och/eller bostäder med stöd från Ara.

Till slut

Förslaget till arrendegrunder stämmer överens med stadsmiljönämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

1 Liitekartta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Den som reserverat tomten

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



Kaupunginhallitus 23.04.2018 § 256

HEL 2018-000365 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) liitekarttaan 1 merkityn korttelin nro 22585 suunniteltu tontti (AKS) 17 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AKS) 22585/17 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukeman opiskelija-asuntotuotannon osalta 34 euroa (nykyarvo noin 658 euroa/k-m², 12/2017, ind. 1935).

Tulevan asemakaavan muutokseen merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien muiden tulevan asemakaavan muutoksen mukaisten pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

2

Asuntotontin vuosivuokrasta 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 (korkotukea).

3

Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

19.03.2018 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot



16.05.2018

Ärende/6

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 23.01.2018 § 14

HEL 2018-000365 T 10 01 01 00

Rautalammintie 3-5

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Kiinteistö Oy Rautalammintien Huipulle (Y-tunnus 2858847-5) Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) liitekarttaan 1 merkityn korttelin nro 22585 suunnitellun tontin 17 valtion tukemien opiskelija-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa opiskelijoille suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

2

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueella vireillä olevan asemakaavamuutoksen tulemistä voimaan sekä alueeseen nykyisellään kohdistuvien tonttien 22585/7 ja 12 maanvuokrasopimusten muuttamista siten, että suunnitellun tontin 22585/17 mukainen alue vapautetaan kaupungin hallintaan.

Varauksensaaja vastaa hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja vastaa tällöin kustannuksellaan muun ohella kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä. Lisäksi varauksensaajan tulee kustannuksellaan ja vastuullaan hankkia kaikki hankkeen toteuttamisen vaatimat viranomaisluvut sekä noudattaa niiden ehtoja ja määräyksiä.

Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelukustannuksista ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että hanketta koskevat luvat eivät tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy, varauksensaajan hankkeen toteuttamiseksi vaadittava asemakaavan mu-



utos ei tule voimaan, tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi taikka tontin toteuttaminen muutoin viivästyy ja estyy.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle aiheutuvista kustannuksista eikä mahdollisista vahingoista, mikäli tontin toteuttamisen edellytyksenä oleva tonttien 22585/7 ja 12 vuokrasopimusten muuttamista koskeva päätös / koskevat päätökset tai muu asiaan liittyvä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

3

Varauksensaajalla on oikeus kustannuksellaan hakea tonttijakoa ja lohkomista.

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatun alueen ilman aiheutonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun alueen suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisäätteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisäätteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksen-



saajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

4

Varauksensaajan tulee noudattaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.5.2017 (§ 252) myöntämän poikkeamispäätöksen ehtoja ja määräyksiä, alueelle laadittavan asemakaavan muutoksen kaavamääräyksiä sekä mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien sekä tarvittavilta osin naapurikiinteistöjen kanssa.

5

Kerrostalo tuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

6

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava olemassa oleva maanalainen väestönsuojatila suoja-alueineen. Rakentaminen ei saa vaarantaa väestönsuojan suojakäyttöä. Olemassa olevien maanalaisten tilojen läheisyydessä olevilla alueilla purettaessa, louhittaessa tai rakennettaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, että ei aiheuteta haittaa olemassa oleville tiloille tai rakenteille.

Suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava alueella oleva teknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä kalliota ei saa porata tai louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.

7

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista suunnitellun tontin 22585/17 toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä tonttien 22585/7 ja 12 sekä tarvittaessa myös muiden tonttien ja yleisten alueiden kanssa.



Varauksensaajan tulee esittää mainitut laadittavat sopimukset kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokoonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäviksi. Kaupunki ei vastaa mistään rasitteista ja yhteisjärjestelyistä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

8

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin liitteessä 2 olevaa Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun 7.11.2017 päivättyä toimintaohjetta Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

9

Myös varauksensaajan yhteistyökumppanit ovat velvollisia noudattamaan tässä varauspäätöksessä varauksensaajalle asetettuja varausehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan päättämään varausehtojen vähäisistä muutoksista, lisäyksistä ja tarkennuksista.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) liitekarttaan 1 merkityn korttelin nro 22585 suunniteltu tontti (AKS) 17 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AKS) 22585/17 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukeman opiskelija-asuntotuotannon osalta 34 euroa (nykyarvo noin 658 euroa/k-m², 12/2017, ind. 1935)

Tulevaan asemakaavan muutokseen merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien muiden tulevan asemakaavan muutoksen mukaisten pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.



16.05.2018

Ärende/6

2

Asuntotontin vuosivuokrasta 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 (korkotukea).

3

Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Miia Pasuri, Tiimipäällikkö (asuntotontit), puhelin: 09 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi