



12.09.2018

Ärende/7

§ 231

Arrendegrunder för vissa fastigheter (Munksnäs, tomten 30120/9, Majstad, tomten 23918/2, Skatudden, Hamngatan, ett underjordiskt outbrutet område)

HEL 2018-006198 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade

A

att den planerade tomten nr 9, eller den tomt som senare bildas av denna, i kvarteret för flervåningshus (AK) nr 30120 i 30 stadsdelen (Munksnäs) utarrenderas från en senare bestämd tidpunkt till 31.12.2080 på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten (AK) 30120/9 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 55 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta (nuvärde 1 069 euro/m² vy, 4/2018, index 1944) för oreglerad produktion av hyresbostäder med fri finansiering, och 30 euro (nuvärde ca 583 euro/m² vy, 4/2018, index 1944) för produktion av hyresbostäder med statligt räntestöd.

Bostadskomplement som byggs utöver den våningsyta som anges i detaljplanen beaktas inte 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 sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av stadsmiljönämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

B

att tomten nr 1, eller den tomt som senare bildas av denna, i kvarteret för allmänna byggnader nr 23918 i 23 stadsdelen (Majstad) utarrenderas från en senare bestämd tidpunkt till 31.12.2060 på följande villkor:



12.09.2018

1

Årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 42 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta (nuvärde ca 816 euro/m² vy, 4/2018, index 1944) för den nya bostadsbyggrätt som har omdisponerats eller senast 31.12.2025 omdisponeras från byggrätt för allmänna lokaler (beteckningen Y) till bostadsbyggrätt.

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

2

Årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta (nuvärde ca 583 euro/m² vy, 4/2018, index 1944) för den bostadsbyggrätt som redan utnyttjats i enlighet med det gällande arrendeavtalet nr 22382, och 15 euro per kvadratmeter våningsyta (nuvärde ca 297 euro/m² vy, 4/2018, index 1944) för byggrätten för allmänna lokaler med beteckningen Y som redan utnyttjats i enlighet med det gällande arrendeavtalet.

3

I fråga om den byggrätt som redan utnyttjats i enlighet med det gällande arrendeavtalet nr 22382 och byggrätten för lokaler med beteckningen Y tas arrende ut enligt följande: 80 % av arrendet år 2017, 85 % av arrendet år 2018 och 90 % av arrendet år 2019. Från och med år 2020 tas arrendet ut till sitt fulla belopp.

Den ovannämnda nedsättningen för viss tid gäller inte för den bostadsbyggrätt som har omdisponerats eller omdisponeras från lokaler med beteckningen Y till bostäder.

4

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

C

att ett underjordiskt outbrutet område som ingår i detaljplanen nr 12341 för 8 stadsdelen (Skatudden) utarrenderas från en senare bestämd tidpunkt till 31.12.2070 på följande villkor:

1



12.09.2018

Ärende/7

Årsarrendet för området bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter (nuvärde ca 19 euro/m², 4/2018, index 1944).

2

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för underjordiska utrymmen och av stadsmiljönämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Liitekartat

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Munksnäs (beslutspunkt A)

På den planerade tomten 30120/9 i Näshöjden i Munksnäs uppförs tjänstebostäder för anställda hos HNS. Enligt förslaget ska arrendegrundspriset för både produktion av fritt finansierade hyresbostäder och produktion av hyresbostäder med statligt räntestöd nu fastställas.

Majstad (beslutspunkt B)

Arrendeavtalet för tomten för allmänna byggnader i Majstad ändras till ett arrendeavtal för ett bostadsområde. Samtidigt uppdateras enligt förslaget priserna i fråga om lokalerna i det gamla avtalet och dessutom föreslås det att ett nytt arrendegrundspris ska fastställas för de lokaler vilkas användningsändamål i det gamla avtalet ändras till boende under åren 2010–2025.

Skatudden (beslutspunkt C)

Det föreslås att arrendegrunder för ett underjordiskt outbrutet område under Hamngatan på Skatudden ska fastställas. I detaljplanen har utrymmen för en parkeringsanläggning anvisats under Hamngatan. Till



den privata parkeringsanläggningen förläggs obligatoriska bilplatser för tomterna i kvarteret 8147.

Kartor över områdena finns som bilaga 1.

Föredragandens motiveringar

Munksnäs (beslutspunkt A)

Bakgrund

Arrendegrunder för fritt finansierad produktion av hyresbostäder godkändes av stadsmiljönämnden 6.2.2018 (§ 57) i anslutning till beslutet om att godkänna reserveringen av tomten. Stadsstyrelsen har 16.4.2018 (§ 217) fattat beslut om att reservera tomten med den avvikelserna från föredragandens förslag att antingen hyresbostäder med fri finansiering eller Ara-hyresbostäder ska byggas på tomten. Förslaget till arrendegrunder har därför beretts på nytt i sin helhet. Ändringen av reserveringsbeslutet berodde för sin del på att de inkomstgränser som Ara tidigare förutsatte av invånarna ströks. Ändringen trädde i kraft 1.3.2018.

Detaljplane- och tomtuppgifter

Stadsfullmäktige har 15.6.2016 (§ 183) godkänt detaljplaneändringen nr 12363 som vann laga kraft 5.8.2016. Det område som nu ska reserveras hör enligt detaljplanen till ett kvartersområde för flervåningshus och har byggrätt på 5 500 m² vy.

För tomten 30120/9 gäller den godkända tomtindelningen nr 12905. Tomten i enlighet med tomtindelningen har ännu inte förts in i fastighetsregistret.

Arrendegrunder

Årsarrendet för oreglerad produktion av fritt finansierade hyresbostäder föreslås bli fastställt så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 55 euro per kvadratmeter våningsyta.

I den nuvarande prisnivån (4/2018, index 1944) motsvarar priset per kvadratmeter våningsyta 1 069 euro. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir då ca 4,28 euro/m² bostadsyta i månaden.

Priset har bestämts så att det motsvarar det gängse priset på priszonkartan för år 2016. I bestämningen av priset har bland annat parkutsikterna beaktats.



12.09.2018

Årsarrendet för produktion av hyresbostäder med statligt räntestöd föreslås bli fastställt så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta. På årsarrendet beviljas därutöver en nedsättning på 20 % så länge som staten beviljar räntestöd för objektet.

I den nuvarande prisnivån (4/2018, index 1944) motsvarar det föreslagna priset per kvadratmeter våningsyta 583 euro (466 euro med Aranedläggningen beaktad). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir då ca 2,34 euro/m² bostadsyta i månaden (ca 1,87 euro/m² bostadsvåningsyta med Aranedläggningen beaktad).

Finansierings- och utvecklingscentralen för boende har blivit hörd i fråga om hyresnivån för Ara-bostäderna på tomten och det föreslagna priset på arrendegrunder med nedsättningen ovan uppfyller centralens krav.

Majstad (beslutspunkt B)

Nuläge och gällande arrendeavtal

Tomten har utarrenderats genom ett arrendeavtal (avtalsnummer 22382), som undertecknades 8.12.2010, till Helsingfors kyrkliga samfällighet för en arbetscentral. Arrenderätten har 19.1.2010 överförts till Asunto Oy Helsingin Koreankatu 2 genom en överföring av arrenderätt.

Enligt arrendeavtalet har den som utarrenderar tomten rätt att höja tomtarrendet om lokaler med beteckningen Y på mer än 1 540 m² vy, bostäder på mer än 551 m² vy eller lokaler med beteckningen Y, bostäder, affärslokaler, kontor eller dylika på mer än 2 091 m² vy byggs på tomten. Det årsarrende för tomten som anges i arrendeavtalet har beräknats enligt 5 % eftersom arrendet för andra tomter än bostadstomter ska motsvara 5 % enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende 18). Byggrätten för lokaler med beteckningen Y innebär byggrätt för lokaler för allmännyttig eller dylik verksamhet. Det är därigenom inte fråga om bostadsbyggrätt och byggrätten utnyttjas inte heller för affärslokals- eller kontorsändamål. Enligt vedertagen praxis har arrende som motsvarar ungefär hälften av arrendet för en bostadstomt tagits ut för lokaler med beteckningen Y.

Dessutom har den som utarrenderar tomten enligt arrendeavtalet rätt att justera arrendet med anledning av ändringar i arrendeområdets användningsändamål, detaljplanebestämmelser, byggrätt eller andra dylika omständigheter.



12.09.2018

I anslutning till förnyandet av avtalet har en nedsättning för viss tid till år 2019 beviljats. Från och med år 2020 tas arrendet ut till sitt fulla belopp.

Avsikten är att ändra det gällande arrendeavtalet till ett arrendeavtal för ett bostadsområde och samtidigt justera arrendepriiset i enlighet med detta förslag. Arrenderingen görs för 30 år och arrendetiden förlängs i enlighet med förslaget till arrendegrunder till 31.12.2060 efter att stadsfullmäktige fastställt arrendegrunder för tomten.

Detaljplane- och tomtuppgifter

Enligt detaljplanen nr 3428, godkänd av inrikesministeriet 12.11.1953, utgör tomten 23918/1 kvartersområde för flervåningshus. Tomten fördes in i fastighetsregistret 18.12.1953.

Undantagsbeslut som gäller avvikelser från detaljplanen och omdisponering av lokalerna med beteckningen Y till bostäder

Verkschefen för före detta stadsplaneringskontoret beslutade 7.2.2017 (§ 13) godkänna Asunto Oy Helsingin Koreankatu 2:s ansökan om undantag som gäller detaljplanen nr 3428. Projektet enligt ansökan förutsatte en avvikelse från det användningsändamål som anvisats för tomten i detaljplanen, dvs. ändring av en tomt för en allmän byggnad till en bostadstomt. Avsikten är att ändra församlingssalen i byggnaden på tomten till bostäder. Efter ändringen finns ett daghem dock fortfarande på tomten, och tomten förblir därför delvis en tomt för en allmän byggnad.

Projektet beviljades bygglov 29.6.2017 (119 §). Byggarbeten i enlighet med undantagsbeslutet och bygglovet har inletts på tomten. Ibruktagandet av lokalerna förutsätter att arrendeavtalet ska ändras.

Arrendetagaren har undertecknat en förbindelse om att godkänna bland annat att tomtens arrende höjs räknat från 1.7.2017 enligt tomtens användningsändamål och i proportion med tillbyggandet, och att det ingås ett nytt arrendeavtal om tomten med nödvändiga tilläggsvillkor på en arrendeavtalsblankett för ett bostadsområde i stället för den nuvarande arrendeavtalsblanketten för ett affärs- och kontorsområde. Ändringen av arrendeavtalet är aktuell.

Chefen för stadsmiljösektorns tjänst utveckling av markegendom och tomter har 27.7.2017 (113 §) godkänt ändringsritningarna för arrendeområdet. Enligt planerna uppgår bostadsvåningsytan till 1 166 m² vy och våningsytan för lokaler med beteckningen Y till 925 m² vy. Bostadsvåningsytan ökar med 615 m² vy jämfört med våningsytan i det



12.09.2018

gällande arrendeavtalet och lokalerna med beteckningen Y minskar i motsvarande omfattning. Den sammanlagda våningsytan ändras inte.

Uppdatering av à-priset för byggrätten i det gällande arrendeavtalet

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) uppgår årsarrendet för bostadstomter som utarrenderas efter 1.1.1981 och vars totala våningsyta mer än till hälften utgör bostadsvåningsyta till 4 % av tomtens beräknade försäljningspris i stället för 5 % av priset enligt tidigare praxis.

Tomtens verkliga användningsändamål har genom ett beslut om avvikelser från detaljplanen i huvudsak ändrats till boende och utarrenderingen av tomten ska därför på motsvarande sätt anses som utarrendering av ett bostadsområde. Detta innebär att avkastningskravet också ska ändras på motsvarande sätt.

Med anledning av detta föreslås det att arrendet i det nya arrendeavtalet för tomten ska beräknas enligt ett avkastningskrav på 4 % i stället för 5 % enligt nuvarande praxis. Å-priset för den bebyggda våningsytan föreslås bli konverterad i samma proportion, varvid à-priset för den utnyttjade bostadsbyggrätten föreslås bli 30 euro/m² vy (nuvärde ca 583 euro/m² vy, 4/2018, index 1944) och för den utnyttjade byggrätten för lokaler med beteckningen Y 15 euro/m² vy (nuvärde ca 292 euro/m² vy, 4/2018, index 1944).

Arrendets effekt på boendekostnaderna blir enligt det föreslagna à-priset för bostadsbyggrätten ca 2,33 euro/m² bostadsyta i månaden (4/2018, index 1944).

I det gällande arrendeavtalet har en s.k. övergångstidsnedsättning för viss tid som hänför sig till förnyandet av avtalet beviljats till 31.12.2019. Nedsättningen kommer att vid utarrendering av bostadstomten gälla endast den utnyttjade byggrätten i det gamla avtalet till de delar som lokalerna fortsätter att användas i enlighet med användningsändamålet i det gamla avtalet (nedsättningen beviljas för både bostäder och lokaler med beteckningen Y).

Förslag till arrendegrunder

I enlighet med arrendeavtalet för tomten 23918/1 har den som utarrenderar tomten rätt att höja arrendet om bostäder på mer än 551 m² vy byggs i arrendeområdet. Att byggnadens användningsändamål ändras gör att våningsytan ökar med 615 kvadratmeter. Vidare har den som utarrenderar tomten enligt arrendeavtalet rätt att justera arrendet med anledning av ändringar i bland annat användningsändamålet för arrendeområdet eller byggrätten.



12.09.2018

Ärende/7

Stadsfullmäktige har 29.4.2009 (§ 95) fastställt arrendegrunder för tomten i anslutning till förnyandet av arrendeavtalet. Enligt vedertagen praxis tas det, då man under arrendetiden vill ta tilläggsbyggrätt i bruk i ett arrendeområde, för ny byggrätt ut ett pris som baserar sig på byggrättens gängse värde vid tidpunkten för utarrenderingen. Av denna anledning kan arrendegrunderna fastställda år 2009 inte tillämpas. Ändringen av användningsändamålet under arrendeperioden kan likställas med nybyggnadsrätt.

Eftersom mer än 30 år av arrendetiden för tomten kvarstår och det är fråga om en ändring av användningsändamålet som gäller en betydligt stor del av tomtens totala byggrätt, ska nya arrendegrunder nu fastställas.

Det är dock inte ändamålsenligt att ta ut ett pris som motsvarar detta för nybyggnadsrätt eftersom ändringar äger rum endast innanför den befintliga byggnaden. Det är inte fråga om att uppföra en ny byggnad utan att omvandla inomhuslokalerna i en gammal byggnad. Då kan byggrätten inte utnyttjas lika effektivt.

För den bostadsbyggrätt som gäller för de lokaler med beteckningen Y som ändras till bostäder motsvarar à-priset enligt förslaget 42 euro/m² vy (motsvarar ca 816 euro, index 4/2018).

Effekten på boendekostnaderna blir enligt det föreslagna à-priset ca 3,27 euro/m² bostadsyta i månaden (4/2018, index 1944).

Det föreslagna priset på arrendegrunder baserar sig på ett beställt värderingsutlåtande över objektets marknadsvärde (GEM Property Oy, 16.3.2018) och stämmer överens med värderingsutlåtandet.

Skatudden (beslutspunkt C, underjordiskt outbrutet område)

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 22.9.2014 (967 §) reservera ett område (mapl) på ca 2 000 m² vid Hamngatan för Evangelisk-lutherska kyrkan i Finland för planering av en underjordisk parkeringsanläggning som är en förutsättning för den aktuella detaljplaneändringen för tomterna 8147/7, 9 (nuvarande tomterna 12 och 13) och 11 i Skatudden, vilka är i kyrkosamfundets ägo, och för utredning av byggmöjligheterna till 30.6.2016.

Den före detta fastighetsnämnden beslutade 2.6.2016 (§ 253) förlänga reserveringstiden på samma villkor.

Området är reserverat för Evangelisk-lutherska kyrkan i Finland. Aalto Real Estate Oy samordnar projektet och har bildat ett fastighetsaktie-



12.09.2018

Ärende/7

bolag som ska besitta den parkeringsanläggning som ska byggas på det underjordiska outbrutna område som utarrenderas. Alla tomter i kvarteret 8147 har blivit sålda.

Beslut om utarrendering

Beslutet om kortvarig utarrendering av området i syfte att söka bygglov är under beredning. Arrendetagaren är Kiinteistö Oy Kasinoparkki som bygger en privat parkeringsanläggning i området. Till den privata parkeringsanläggningen förläggs obligatoriska bilplatser för tomterna i privat ägo i kvarteret 8147.

Detaljplane- och tomtuppgifter

Detaljplaneändringen nr 12341 godkändes av stadsfullmäktige 2.11.2016 (§ 285) och vann laga kraft 16.12.2016. Detaljplaneändringen gäller fastigheterna 8147/7, 9 och 11. Av fastigheten 8147/9 har tomterna 8147/12 och 13 bildats. I kvartersområdet för flervåningshus och kvartersområdet för ambassadbyggnader, vilka är kulturhistoriskt värdefulla, anvisas tilläggsbyggrätt och byggnaderna skyddas.

Till det underjordiska området reserverat för en parkeringsanläggning (mapl) får en parkeringsanläggning för kvarteret 147 förläggas under Hamngatan.

Enligt detaljplanen får byggandet av en parkeringsanläggning, istandsättandet av området och användningen av lokalerna under Hamngatan som utgångspunkt inte medföra kostnader för staden.

Planer

I den nya privata parkeringsanläggning som ska byggas under Hamngatan anläggs enligt planerna bilplatser för ca 45 bilar. Det finns en körförbindelse till anläggningen från kvarteret 8147.

Parkeringsanläggningen under Hamngatan är en lång rektangulär hall i samma riktning som gatan och har ett öppet körfält i mitten och bilplatser på båda sidorna. Hallen är nästan lika bred som Hamngatan.

Förslag till arrendegrunder

Enligt vedertagen praxis bestäms arrendepriiset för områden reserverade för bilplatser så att indexpoängtalet 100 motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter markyta. Vidare enligt vedertagen praxis är avkastningskravet för andra tomter än bostadstomter 5 %, och arrendet kommer att beräknas enligt detta avkastningskrav.



12.09.2018

Ärende/7

Årsarrendet föreslås bli fastställt så att poängtalet 100 för levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter markyta. I den nuvarande prisnivån (4/2018, index 1944) motsvarar det föreslagna priset per kvadratmeter markyta 19 euro.

Till slut

Värderingsutlåtandet är en sekretessbelagd handling (MyndOffL 24 § 1 mom. 17 punkten). De förtroendevalda har tillfälle att ta del av handlingen på stadens registratörskontor när föredragningslistan har publicerats. På sammanträdesdagen finns den tillgänglig hos sammanträdesets sekreterare.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Liitekartat

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 27.08.2018 § 509

HEL 2018-006198 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) asuinkerrostalojen (AK) korttelin 30120 suunnitellun tontin 9 tai siitä muodostettavan tontin myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1



Tontin (AK) 30120/9 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän vuokra-asuntotuotannon osalta 55 euroa (nykyarvo 1 069 euroa/k-m², 04/2018, ind. 1944) ja valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon osalta 30 euroa (nykyarvo noin 583 euroa/k-m², 04/2018, ind. 1944).

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

2

Asuntotontin 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).

3

Muutoin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata Helsingin kaupungin 23. kaupunginosan (Toukola) yleisten rakennusten korttelin 23918 tontin 1 tai siitä muodostettavan tontin myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2060 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana uuden, yleisestä tilasta (y-tilasta) asuintilaksi muutetun tai viimeistään 31.12.2025 muutettavan asuinrakennusoikeuden osalta 42 euroa (nykyarvo noin 816 euroa /k-m², ind. 04/2018, ind. 1944).

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

2

Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana voimassa olevan vuokrasopimuksen nro 22382 mukaisen jo rakennetun asuinrakennusoikeuden osalta 30 euroa (nykyarvo vastaa noin 583 euroa/k-m²,



ind. 04/2018, ind. 1944) ja voimassa olevan vuokrasopimuksen mukaisen jo rakennetun y-tilan yleisen rakennusoikeuden osalta 15 euroa (nykyarvo noin 297 euroa/k-m², 04/2018, ind. 1944 euroa).

3

Voimassa olevan vuokrasopimuksen nro 22382 mukaisen jo rakennetun asuinrakennusoikeuden ja y-tilan rakennusoikeuden osalta peritään vuonna 2017 80 %, vuonna 2018 85 % ja vuonna 2019 90 % vuokrasusta. Vuonna 2020 ja siitä eteenpäin vuokra peritään täysimääräisesti.

Y-tilasta asuintilaksi muutettua/muutettavaa asuinrakennusoikeutta edellä mainittu määräaikainen alennus ei koske.

4

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

C

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata Helsingin kaupungin 8. kaupunginosan (Katajanokka) asemakaavan nro 12341 mukaisen maanalaisen määräalan myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

Alueen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa (nykyarvo noin 19 euroa/m², 4/2018, ind. 1944).

2

Muutoin noudatetaan tavanomaisia maanalaisen tilan vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 12.06.2018 § 327

HEL 2018-006198 T 10 01 01 02



12.09.2018

Ärende/7

Koreankatu 2, Satamakatu 9-11, Luuvaniementie

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) asuinkerrostalojen (AK) korttelin 30120 suunnitellun tontin 9 tai siitä muodostettavan tontin vuokraamista myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 30120/9 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100) pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän vuokra-asuntotuotannon osalta 55 euroa (nykyarvo 1 069 euroa/k-m², 04/2018, ind. 1944) ja valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon osalta 30 euroa (nykyarvo noin 583 euroa/k-m², 04/2018, ind. 1944).

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

2

Asuntotontin 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).

3

Muutoin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 23. kaupunginosan (Toukola) yleisten rakennusten korttelin 23918 tontin 1 tai siitä muodostettavan tontin vuokraamista myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2060 saakka seuraavin ehdoin:

1



Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana uuden, yleisestä tilasta (y-tilasta) asuintilaksi muutetun tai viimeistään 31.12.2025 muutettavan asuinrakennusoikeuden osalta 42 euroa (nykyarvo noin 816 euroa /k-m², ind. 04/2018, ind. 1944).

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

2

Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana voimassa olevan vuokrasopimuksen nro 22382 mukaisen jo rakennetun asuinrakennusoikeuden osalta 30 euroa (nykyarvo vastaa noin 583 euroa/k-m², ind. 04/2018, ind. 1944) ja voimassa olevan vuokrasopimuksen mukaisen jo rakennetun y-tilan yleisen rakennusoikeuden osalta 15 euroa (nykyarvo noin 297 euroa/k-m², 04/2018, ind. 1944 euroa).

3

Voimassa olevan vuokrasopimuksen nro 22382 mukaisen jo rakennetun asuinrakennusoikeuden ja y-tilan rakennusoikeuden osalta peritään vuonna 2017 80 %, vuonna 2018 85 % ja vuonna 2019 90 % vuokrasusta. Vuonna 2020 ja siitä eteenpäin vuokra peritään täysimääräisesti.

Y-tilasta asuintilaksi muutettua/muutettavaa asuinrakennusoikeutta edellä mainittu määräaikainen alennus ei koske.

4

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

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 8. kaupunginosan (Katajanokka) asemakaavan nro 12341 mukaisen maanalaisen määräalan vuokraamista myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

Alueen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa (nykyarvo noin 19 euroa/m², 4/2018, ind. 1944).

2



12.09.2018

Ärende/7

Muutoin noudatetaan tavanomaisia maanalaisen tilan vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Käsittely

12.06.2018 Ehdotuksen mukaan

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 21 kokouksen asiana nro 9.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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