



29.05.2013

Kaj/8

§ 211

Arrendegrunder för tomter på Degerö, i Skomakarböle och i Staffansby

HEL 2013-004372 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera de i detaljplanen och detaljplaneändringen nr 11888 för 49 stadsdelen (Degerö) angivna bostads- och bilplatstomterna 49045/1, 49046/3–4, 49047/1, 49048/1–5, 49075/1, 49075/6, 49075/7–8, 49075/10–12 och 49090/1–2 på följande villkor:

1

Årsarrendet för bostadstomterna (flervåningshus) för produktion av bostäder med hitasvillkor eller med statens räntestöd eller för produktion av bostadsrättsbostäder i detaljplanen och detaljplaneändringen nr 11888 för Gunillaberget bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta.

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

Eventuella affärslokaler eller motsvarande utrymmen som byggs på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Årsarrendet för kommunaltekniska lokaler bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 16 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

Årsarrendet för tomterna för oreglerade hyresbostäder (flervåningshus) i detaljplanen och detaljplaneändringen nr 11888 för Gunillaberget bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro per kvadratmeter våningsyta.

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



Eventuella affärslokaler eller motsvarande utrymmen som byggs på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Årsarrendet för kommunaltekniska lokaler bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 16 euro per kvadratmeter våningsyta.

3

Årsarrendet för tomten 49090/2 för specialboende (AKS) i detaljplanen och detaljplaneändringen nr 11888 för Gunillaberget bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 16 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om lokaler för grupphem, servicelokaler och övriga lokaler med beteckningen Y, och av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om bostäder.

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

Eventuella affärslokaler eller motsvarande utrymmen som byggs på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Årsarrendet för eventuella offentliga servicelokaler och kommunaltekniska lokaler på bostadstomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 16 euro per kvadratmeter våningsyta.

4

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

5

Årsarrendet för bilplatstomterna (LPA) i detaljplanen och detaljplaneändringen nr 11888 för Gunillaberget bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter.

6

I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och bilplatstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggs villkor. För hitasobjekten gäller dessutom de villkor



beträffande regleringen av pris- och kvalitetsnivån på bostäder som stadsfullmäktige och stadsstyrelsen har fattat beslut om.

B

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera tomten 4 (LPA) i kvarteret 40132 i 40 stadsdelen (Skomakarböle) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten 4 (LPA) i kvarteret 40132 i Skomakarböle bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter.

2

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

C

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera tomterna 1–4 i kvarteret 39146 i 39 stadsdelen (Staffansby) på följande villkor:

1

Årsarrendet för bostadstomten 1 (A) och bostadstomterna 2 och 3 (AR) i kvarteret 39146 i Staffansby bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta.

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

Eventuella affärslokaler eller motsvarande utrymmen som byggs på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Årsarrendet för kommunaltekniska lokaler bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 16 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

Årsarrendet för bostadstomten 4 (AKR) i kvarteret 39146 i Staffansby bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta.



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

Eventuella affärslokaler eller motsvarande utrymmen som byggs på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Årsarrendet för kommunaltekniska lokaler bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 16 euro per kvadratmeter våningsyta.

3

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

4

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

D

bemyndiga fastighetsnämnden att inkludera en köpoption på följande villkor i arrendeavtalen för tomten 1 (AK) i kvarteret 49048 och tomten 7 (AK) i kvarteret 49075 i 49 stadsdelen (Degerö), som ska utarrenderas för fritt finansierad produktion av hyresbostäder:

1

Arrendetagaren har köpoption på tomten. Köpoptionen gäller i högst fem år räknat från den dag arrendetiden i arrendeavtalet börjat.

Arrendetagaren kan utnyttja köpoptionen tidigast då byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt att de hus som uppförts på tomten tas i bruk och bostäderna har tagits i bruk som fritt finansierade hyresbostäder.

2

Köpesumman baserar sig då köpoptionen utnyttjas på att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 39 euro per kvadratmeter våningsyta och på den vid tidpunkten för köpet gällande våningsyta som utnyttjats enligt det lagakraftvunna bygglovet. Köpesumman bestäms utifrån det ovannämnda à-priset justerat enligt det vid tidpunkten för köpet senast offentliggjorda poängtalet för levnadskostnadsindex.



Staden har dock i varje fall rätt att ta ut minst en köpesumma per kvadratmeter som fås genom att multiplicera å-priset ovan med 18,81 (3/2013, index 1881).

Affärslokaler, lokaler för varierande ändamål, lokaler för offentlig närservice och samhällstekniska lokaler eller motsvarande utrymmen beaktas på samma sätt som bostäder då köpesumman bestäms.

Bostadskomplement som byggs på tomten utöver den i detaljplanen angivna våningsytan och som tillåts i detaljplanebestämmelserna beaktas inte då köpesumman bestäms.

3

Om arrendetagaren utnyttjar sin köpoption, ska bostäderna i fråga i varje fall bevaras som fritt finansierade hyresbostäder i minst 10 år från att husen tagits i bruk.

Hitasreglering tillämpas inte.

4

I övrigt gäller för tomtköpet de villkor som staden normalt tillämpar vid fastighetsaffärer och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor och preciserande villkor för hur köpesumman ska bestämmas.

E

bemyndiga fastighetsnämnden att i fråga om tomten 1 i kvarteret 49048 och tomten 7 i kvarteret 49075 i 49 stadsdelen (Degerö) utarbeta köpebrev för de slutliga fastighetsköp som baserar sig på arrendetagarnas köpoption och att bestämma villkoren för dessa.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Kruunuvuorenrannan Gunillankallion asemakaavapiirros (11888a)
- 2 Kruunuvuorenrannan Gunillankallion asemakaavamääräykset (11888b)
- 3 Suutarilan Tapulikaupungin asemakaavapiirros (9646)
- 4 Tapaninkylän alueen asemakaavapiirros (11687)
- 5 Tonttiluettelo

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar



A

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera de i detaljplanen och detaljplaneändringen nr 11888 för 49 stadsdelen (Degerö) angivna bostads- och bilplatstomterna 49045/1, 49046/3–4, 49047/1, 49048/1–5, 49075/1, 49075/6, 49075/7–8, 49075/10–12 och 49090/1–2 på följande villkor:

1

Årsarrendet för bostadstomterna (flervåningshus) för produktion av bostäder med hitasvillkor eller med statens räntestöd eller för produktion av bostadsrättsbostäder i detaljplanen och detaljplaneändringen nr 11888 för Gunillaberget bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta.

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

Eventuella affärslokaler eller motsvarande utrymmen som byggs på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Årsarrendet för kommunaltekniska lokaler bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 16 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

Årsarrendet för tomterna för oreglerade hyresbostäder (flervåningshus) i detaljplanen och detaljplaneändringen nr 11888 för Gunillaberget bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro per kvadratmeter våningsyta.

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

Eventuella affärslokaler eller motsvarande utrymmen som byggs på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Årsarrendet för kommunaltekniska lokaler bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 16 euro per kvadratmeter våningsyta.

3



Årsarrendet för tomten 49090/2 för specialboende (AKS) i detaljplanen och detaljplaneändringen nr 11888 för Gunillaberget bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 16 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om lokaler för grupphem, servicelokaler och övriga lokaler med beteckningen Y, och av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om bostäder.

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

Eventuella affärslokaler eller motsvarande utrymmen som byggs på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Årsarrendet för eventuella offentliga servicelokaler och kommunaltekniska lokaler på bostadstomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 16 euro per kvadratmeter våningsyta.

4

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

5

Årsarrendet för bilplatstomterna (LPA) i detaljplanen och detaljplaneändringen nr 11888 för Gunillaberget bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter.

6

I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och bilplatstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggs villkor. För hitasobjekten gäller dessutom de villkor beträffande regleringen av pris- och kvalitetsnivån på bostäder som stadsfullmäktige och stadsstyrelsen har fattat beslut om.

B

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera tomten 4 (LPA) i kvarteret 40132 i 40 stadsdelen (Skomakarböle) på följande villkor:

1



Årsarrendet för tomten 4 (LPA) i kvarteret 40132 i Skomakarböle bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter.

2

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bilplatsområden och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.

C

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera tomterna 1–4 i kvarteret 39146 i 39 stadsdelen (Staffansby) på följande villkor:

1

Årsarrendet för bostadstomten 1 (A) och bostadstomterna 2 och 3 (AR) i kvarteret 39146 i Staffansby bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta.

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

Eventuella affärslokaler eller motsvarande utrymmen som byggs på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Årsarrendet för kommunaltekniska lokaler bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 16 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

Årsarrendet för bostadstomten 4 (AKR) i kvarteret 39146 i Staffansby bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta.

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

Eventuella affärslokaler eller motsvarande utrymmen som byggs på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Årsarrendet för kommunaltekniska lokaler bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 16 euro per kvadratmeter våningsyta.



29.05.2013

Kaj/8

3

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

4

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

D

bemyndiga fastighetsnämnden att inkludera en köpoption på följande villkor i arrendeavtalen för tomten 1 (AK) i kvarteret 49048 och tomten 7 (AK) i kvarteret 49075 i 49 stadsdelen (Degerö), som ska utarrenderas för fritt finansierad produktion av hyresbostäder:

1

Arrendetagaren har köpoption på tomten. Köpoptionen gäller i högst fem år räknat från den dag arrendetiden i arrendeavtalet börjat.

Arrendetagaren kan utnyttja köpoptionen tidigast då byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt att de hus som uppförts på tomten tas i bruk och bostäderna har tagits i bruk som fritt finansierade hyresbostäder.

2

Köpesumman baserar sig då köpoptionen utnyttjas på att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 39 euro per kvadratmeter våningsyta och på den vid tidpunkten för köpet gällande våningsyta som utnyttjats enligt det lagakraftvunna bygglovet. Köpesumman bestäms utifrån det ovannämnda å-priset justerat enligt det vid tidpunkten för köpet senast offentliggjorda poängtalet för levnadskostnadsindex.

Staden har dock i varje fall rätt att ta ut minst en köpesumma per kvadratmeter som fås genom att multiplicera å-priset ovan med 18,81 (3/2013, index 1881).

Affärslokaler, lokaler för varierande ändamål, lokaler för offentlig närservice och samhällstekniska lokaler eller motsvarande utrymmen beaktas på samma sätt som bostäder då köpesumman bestäms.

Bostadskomplement som byggs på tomten utöver den i detaljplanen angivna våningsytan och som tillåts i detaljplanebestämmelserna beaktas inte då köpesumman bestäms.



29.05.2013

Kaj/8

3

Om arrendetagaren utnyttjar sin köption, ska bostäderna i fråga i varje fall bevaras som fritt finansierade hyresbostäder i minst 10 år från att husen tagits i bruk.

Hitasreglering tillämpas inte.

4

I övrigt gäller för tomtköpet de villkor som staden normalt tillämpar vid fastighetsaffärer och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor och preciserande villkor för hur köpesumman ska bestämmas.

E

bemyndiga fastighetsnämnden att i fråga om tomten 1 i kvarteret 49048 och tomten 7 i kvarteret 49075 i 49 stadsdelen (Degerö) utarbeta köpebrev för de slutliga fastighetsköp som baserar sig på arrendetagarnas köption och att bestämma villkoren för dessa.

Sammandrag

Detaljplanen och detaljplaneändringen nr 11888 för Gunillaberget vann laga kraft 25.5.2012. Avsikten är att inleda byggandet i området år 2014. Arrendegrunder fastställs nu för alla bostadstomter (AK, AKS, A) i detaljplaneområdet. Enligt förslaget till arrendegrunder blir arrendets effekt på boendekostnaderna ca 2,30 euro/m² i månaden (med beaktande av den s.k. ARA-nedsättningen ca 1,85 euro/m² i månaden) på tomterna för hitasbostäder, bostäder med statligt räntestöd och bostadsrättsbostäder och ca 2,60 euro/m² i månaden på tomterna för fritt finansierade hyresbostäder.

Tomten (LPA) 40132/4 i Skomakarböle har tidigare varit utarrenderad till Tapulin Huolto Oy. Nu fastställs nya arrendegrunder för tomten i fråga och avsikten är att ingå ett nytt arrendeavtal.

För fyra bostadstomter (A, AR, AKR) vid Grönsiskvägen i Staffansby fastställs arrendegrunder. Enligt förslaget till arrendegrunder blir arrendets effekt på boendekostnaderna ca 2,30 euro/m² i månaden på radhustomterna och ca 2,00 euro/m² i månaden på tomten för flervåningshus.

Avsikten är att sälja tomterna (AK) 49048/1 och 49075/7 på basis av en köption när husen på tomterna blir färdiga.

Föredraganden

Reserveringsbeslut

Postadress
PB 10
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

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

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



Stadsstyrelsen beslutade 28.1.2013 (139 §) reservera följande tomter till 31.12.2014:

- 49048/3 till YH-Kodit Oy för planering av bostadsrättsbostäder
- 49048/4 till bostadsproduktionsbyrån för planering av hyresbostäder med statligt räntestöd
- 49048/5 till Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy och Avain Asumisoikeus Oy för planering av bostadsprojekt
- 49075/7 till Sjömanspensionskassan för planering av fritt finansierade hyresbostäder utan hitasvillkor
- 49075/11 till Alkuasunnot Oy för planering av hyresbostäder med statligt räntestöd avsedda för ungdomar

Stadsstyrelsen beslutade 14.1.2013 (49 §) reservera följande tomter till 31.12.2014:

- 49075/1 (tomten 13 i kommundatasystemet) och 49075/6 till YIT Rakennus Oy för planering av fritt finansierade ägarbostäder med hitas I-villkor
- 49048/1 till YIT Rakennus Oy för planering av fritt finansierade hyresbostäder

Stadsstyrelsen beslutade 19.4.2010 (502 §) reservera följande tomter för bostadsproduktionsbyrån till 31.12.2012:

- 49046/1 för planering av fritt finansierade ägarbostäder med hitas I-villkor (av tomten har bildats nya tomter nr 3 och 4)
- 49046/2 för planering av bostäder av mellanformstyp (av tomten har bildats nya tomter nr 3 och 4)
- 49047/1 för planering av hyresbostäder med statligt stöd
- 39146/1-3 för planering av fritt finansierade ägarbostäder med hitas II-villkor
- 39146/4 för planering av hyresbostäder med statligt stöd

Reserveringsbeslut för tomterna 49048/8 och 10 har ännu inte fattats.

Detaljplaneuppgifter

Degerö

Enligt detaljplanen och detaljplaneändringen nr 11888 för Gunillaberget, som godkändes av stadsfullmäktige 22.9.2010 och vann laga kraft 25.5.2012, ska det i området byggas bostäder på sammanlagt ca 64 100 m² vy och anläggas 3 tomter för bilplatser (en parkeringsplats i marknivå och två parkeringsanläggningar). I detaljplaneområdet finns dessutom ett kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet (YO, tomten 49079/3).



I detaljplaneområdet byggs flervåningshus i tre, fyra och fem våningar (detaljplanebeteckningarna A, AK, AKS).

Detaljplaneritningen för området finns som bilaga 1 och detaljplanebestämmelserna som bilaga 2.

Skomakarböle

Enligt detaljplaneändringen nr 9646, som godkändes av stadsfullmäktige 13.9.1989 och vann laga kraft 27.10.1989, utgör tomten 40132/4 kvartersområde för bilplatser i marknivå (LPA).

Detaljplaneritningen för området finns som bilaga 3.

Staffansby

Enligt detaljplaneändringen nr 11687, som godkändes av stadsfullmäktige 4.6.2008 och vann laga kraft 19.3.2010, utgör tomten 39146/1 kvartersområde för bostadshus (A), tomterna 39146/2 och 3 kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR) och tomten 39146/4 kvartersområde för flervåningshus, radhus och andra kopplade bostadshus (AKR).

Detaljplaneritningen för området finns som bilaga 4.

Tomtuppgifter

Tomternas adresser, användningsändamål, byggrätter och ytor anges i bilaga 5.

Uppgifter om grunden

Enligt de uppgifter som staden har till sitt förfogande har det inte funnits sådan verksamhet i området som kan ha förorenat marken.

Förslag till arrendegrunder

Referensuppgifter

Stadsfullmäktige beslutade 12.10.2011 (193 §) bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomten 1 (A, flervåningshus) i kvarteret 49027 i 49 stadsdelen (Degerö) på det villkor att årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta. På tomten byggs fritt finansierade ägarbostäder med hitas I-villkor.

Stadsfullmäktige beslutade 14.12.2011 (254 §) bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till



31.12.2075 utarrendera tomterna 7 och 8 (AKR, flervåningshus) i kvarteret 45156 i 45 stadsdelen (Botby) på det villkor att årsarrendet för tomterna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta. På tomten 45156/7 byggs fritt finansierade ägarbostäder och på tomten 45156/8 fritt finansierade hitasbostäder.

Stadsfullmäktige beslutade 14.3.2012 (67 §) bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomten 4 (P) i kvarteret 54276 i 54 stadsdelen (Nordsjö) på det villkor att årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 16 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta. På tomten byggs ett grupphem för utvecklingsstörda med statligt räntestöd.

Stadsfullmäktige beslutade 29.8.2012 (236 §) bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomten 7 (A) i kvarteret 43040 i 43 stadsdelen (Hertonäs) på det villkor att årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta. På tomten byggs hyresbostäder med statligt stöd avsedda främst för seniorer.

Stadsfullmäktige beslutade 30.11.2011 (241 §) bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera vissa tomter med beteckningen A och AR i detaljplanen nr 11488 för 40 stadsdelen (Skomakarböle) på det villkor att årsarrendet för tomterna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta. På tomterna byggs tätt boende i småhus.

Stadsfullmäktige beslutade 29.8.2007 (207 §) bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2070 utarrendera tomterna 2 och 3 i kvarteret 39052 och tomten 1 i kvarteret 39163 i 39 stadsdelen (Staffansby) på det villkor att årsarrendet för tomterna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta. På tomterna byggs bostäder med hitas II-villkor.

Arrendet för bostadstomter

Enligt förslaget till arrendegrunder bestäms årsarrendet för tomten för bostäder av mellanformstyp (flervåningshus) i Gunillaberget så att



poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 =100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta. Priset motsvarar 564 euro/m² vy i prisnivån 3/2013 (index 1881).

Enligt förslaget till arrendegrunder bestäms årsarrendet för tomterna för fritt finansierade hyresbostäder (flervåningshus) i Gunillaberget så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 =100" motsvaras av priset 35 euro per kvadratmeter våningsyta. Priset motsvarar 658 euro/m² vy i prisnivån 3/2013 (index 1881).

Enligt förslaget till arrendegrunder bestäms årsarrendet för radhustomterna (småhus) i Staffansby så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 =100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta. Priset motsvarar 564 euro/m² vy i prisnivån 3/2013 (index 1881).

Enligt förslaget till arrendegrunder bestäms årsarrendet för tomten för flervåningshus i Staffansby så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 =100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta. Priset motsvarar 489 euro/m² vy i prisnivån 3/2013 (index 1881).

Som arrendetid föreslås ca 65 år, dvs. arrendeperioden slutar 31.12.2080.

Arrendet för LPA-tomter

Det föreslås att årsarrendet för LPA-tomterna i detaljplaneområdet Gunillaberget enligt vedertagen praxis ska bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 =100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter tomtyta.

Som arrendetid föreslås ca 65 år, dvs. arrendeperioden slutar 31.12.2080.

Det föreslås att årsarrendet för LPA-tomten 40132/4 enligt vedertagen praxis ska bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 =100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter tomtyta.

Som arrendetid föreslås ca 65 år, dvs. arrendeperioden slutar 31.12.2080.

Köpooption

Avsikten är att utarrendera tomterna 49048/1 och 49075/7 genom ett långfristigt arrendeavtal med köpooption i enlighet med stadsstyrelsens beslut 1.3.2010 (251 §). Tomterna har reserverats för fritt finansierad



produktion av hyresbostäder. Priset för tomterna motsvarar 734 euro/m² vy i prisnivån 3/2013 (index 1881).

Stadsstyrelsens beslut

Stadsstyrelsen beslutade 1.3.2010 (251 §) fastställa principerna för överlåtelse av tomter för fritt finansierad produktion av hyresbostäder och produktion av hyresbostäder med 10 års räntestödslån. Enligt beslutet ska tomterna överlåtas genom utarrendering utgående från att arrendetagaren har rätt att köpa tomten. Arrendet bestäms utifrån prisnivån för de tomter som ska överlåtas för produktion av oreglerade hyresbostäder i området i fråga och utifrån stadens vedertagna grunder för prissättningen.

Bostäderna som ska byggas på tomten ska under arrendetiden bevaras som fritt finansierade hyresbostäder. Arrendetagarens köprätt i arrendeavtalet är giltig i högst fem år räknat från början av arrendetiden i arrendeavtalet. Arrendetagaren har rätt att utnyttja köptionen tidigast då byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt att byggnaden som ska uppföras på tomten tas i bruk och bostäderna har tagits i bruk som fritt finansierade hyresbostäder. Om arrendetagaren utnyttjar köptionen ovan ska man genom avtalsvillkor säkerställa att bostäderna på tomten bevaras som fritt finansierade hyresbostäder i minst 10 år efter att byggnaden tagits i bruk.

I enlighet med stadsstyrelsens beslut bestäms köpesumman för de tomter som överläts för fritt finansierad produktion av hyresbostäder i Gunillabergets detaljplaneområde enligt koefficienten 1,1 då å-priset på byggrätten räknas ut.

Hitasreglering tillämpas inte vid tomtöverlåtelsen.

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Kruunuvuorenrannan Gunillankallion asemakaavapiirros (11888a)
- 2 Kruunuvuorenrannan Gunillankallion asemakaavamääräykset (11888b)
- 3 Suutarilan Tapulikaupungin asemakaavapiirros (9646)
- 4 Tapaninkylän alueen asemakaavapiirros (11687)
- 5 Tonttiluettelo

Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto



29.05.2013

Kaj/8

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 20.05.2013 § 595

HEL 2013-004372 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 49. kaupunginosan (Laajasalo) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11888 merkityt asunto- ja autopaikkatontit 49045/1, 49046/3–4, 49047/1, 49048/1–5, 49075/1, 6, 7–8 ja 10–12 sekä 49090/1–2 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Gunillankallion asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11888 sisältyvien asuntotonttien (kerrostalo), jotka toteutetaan Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntoina, vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

2

Gunillankallion asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11888 sisältyvien sääntelemättömien vuokra-asuntotonttien (kerrostalo) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 35 euroa.



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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

3

Gunillankallion asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11888 sisältyvän erityisasumisen tontin (AKS) 49090/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana ryhmäkotitilojen, palvelutilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta 16 euroa ja asuintilojen osalta 30 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

4

Asuntotonttien 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).

5

Gunillankallion asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11888 sisältyvien autopaikkatonttien (LPA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

6



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

B

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin nro 40132 tontin nro 4 (LPA) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Suutarilan korttelin nro 40132 tontin nro 4 (LPA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin nro 39146 tontit nro 1-4 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tapaninkylän korttelin nro 39146 asuntotonttien nro 1 (A) ja asuntotonttien nro 2 ja 3 (AR) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa.



29.05.2013

Kaj/8

2

Tapaninkylän korttelin nro 39146 asuntotontin nro 4 (AKR) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 26 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

3

Asuntotonttien 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).

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

D

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan sisällyttämään 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin nro 49048 tontin nro 1 (AK) ja korttelin nro 49075 tontin nro 7 (AK) vapaarahoitteisten vuokra-asuntotuotantoa varten vuokrattavien tonttien maanvuokrasopimuksiin seuraavat osto-optiota koskevat ehdot:

1

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan sen jälkeen, kun tontille rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön.



2

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 39 euroa/kerrosneliömetri ja kaupantekohetkellä voimassa olevan, lainvoimaisen rakennusluvan mukaiseen käytettyyn kerrosalaan. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 18,81 (3/2013, ind. 1881).

Myös liiketilojen, monikäyttötilojen sekä julkisia lähipalveluja tai yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin asuintilojen osalta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien, asemakaavamääräysten mukaan sallittujen asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

3

Mikäli vuokralainen käyttää osto-oikeuttaan, mainitut asunnot on pidettävä joka tapauksessa vapaarahoitteisessa vuokra-asutokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

4

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

E

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin nro 49048 tontin nro 1 ja korttelin 49075 nro tontin nro 7 osto-oikeuteen perustuvat lopulliset kiinteistökauppojen kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä



Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 18.04.2013 § 186

HEL 2013-004372 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J3 R2, Gunillantie, Koirasaarentie, Lorentzinkuja, Mellinintie, Otonkuja, Reiherintie, Rudolfintie; kiinteistökartta J8 P1, Parmaajantie; kiinteistökartta J7 P4, Vihervarpusentie

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 49. kaupunginosan (Laajasalo) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11888 merkityt asunto- ja autopaikkatontit 49045/1, 49046/3–4, 49047/1, 49048/1–5, 49075/1, 6, 7–8 ja 10–12 sekä 49090/1–2 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Gunillankallion asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11888 sisältyvien asuntotonttien (kerrostalo), jotka toteutetaan Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntoina, vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

2

Gunillankallion asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11888 sisältyvien sääntelemättömien vuokra-asuntotonttien (kerrostalo) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 35 euroa.



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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

3

Gunillankallion asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11888 sisältyvän erityisasumisen tontin (AKS) 49090/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana ryhmäkotitilojen, palvelutilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta 16 euroa ja asuintilojen osalta 30 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

4

Asuntotonttien 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).

5

Gunillankallion asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11888 sisältyvien autopaikkatonttien (LPA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

6



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

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40132 tontin 4 (LPA) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Suutarilan korttelin 40132 tontin 4 (LPA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia autopaikotusalueiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin 39146 tontit 1-4 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tapaninkylän korttelin 39146 asuntotonttien 1 (A) ja asuntotonttien 2 ja 3 (AR) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa.



2

Tapaninkylän korttelin 39146 asuntotontin 4 (AKR) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 26 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

3

Asuntotonttien 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).

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

D

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan sisällyttämään 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49048 tontin 1 (AK) ja korttelin 49075 tontin 7 (AK) vapaarahoitteisten vuokra-asuntotuotantoa varten vuokrattavien tonttien maanvuokrasopimuksiin seuraavat osto-optiota koskevat ehdot:

1

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan sen jälkeen, kun tontille rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön.

2



Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 39 euroa/kerrosneliömetri ja kaupantekohetkellä voimassa olevan, lainvoimaisen rakennusluvan mukaiseen käytettyyn kerrosalaan. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 18,81 (3/2013, ind. 1881).

Myös liiketilojen, monikäyttötilojen sekä julkisia lähipalveluja tai yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin asuintilojen osalta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien, asemakaavamääräysten mukaan sallittujen asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

3

Mikäli vuokralainen käyttää osto-oikeuttaan, mainitut asunnot on pidettävä joka tapauksessa vapaarahoitteisessa vuokra-asutokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

4

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään korttelin 49048 tontin 1 ja korttelin 49075 tontin 7 osto-oikeuteen perustuvat lopulliset kiinteistökauppojen kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74436
hanneli.alho(a)hel.fi
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi