



**§ 211**

**Vuokrausperusteet eräille Laajasalon, Suutarilan ja Tapaninkylän tonteille**

HEL 2013-004372 T 10 01 01 02

**Päätös**

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti

A

oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 49. kaupunginosan (Laajasalo) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11888 merkityt asunto- ja autopaikatontit 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

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

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.

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

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 maanvuokrasopimukseen 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

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

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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



## Liitteet

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

## Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäneen

A

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

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

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.





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

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 maanvuokrasopimukseen 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

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.

## Tiivistelmä

Gunillankallion asemakaava ja asemakaavan muutos nro 11888 tuli lainvoimaiseksi 25.5.2012. Rakentaminen on tarkoitus aloittaa alueella vuonna 2014. Koko kaava-alueen asuntotonteille (AK, AKS, A) haetaan nyt vuokrauserusteet. Esitettävien vuokrauserusteiden mukaan



maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on Hitas-, valtion korkotuki- ja asumisoikeusasuntotonteilla noin 2,30 e/kk/m<sup>2</sup> (ns. alennettu ARA-hinta noin 1,85 e/kk/m<sup>2</sup> huomioiden) ja vapaarahoitteisilla vuokra-asuntotonteilla 2,60 e/kk/m<sup>2</sup>.

Suutarilan tontti (LPA) 40132/4 on ollut vuokrattuna Tapulin Huolto Oy:lle aiemmin. Mainitulle tontille haetaan nyt uudet vuokrauserusteet ja tarkoitus on laatia uusi vuokrasopimus.

Tapaninkylän Vihervarpusenttiellä on neljä asuntotonttia (A, AR, AKR), joille haetaan vuokrauserusteet. Esitettävien vuokrauserusteiden mukaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on rivitalotonteilla noin 2,30 e/kk/m<sup>2</sup> ja kerrostalotontilla noin 2,00 e/kk/m<sup>2</sup>.

Tontit (AK) 49048/1 ja 49075/7 on tarkoitus myydä osto-option perusteella tonteille tulevien rakennusten valmistuttua.

## Esittelijä

### Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata seuraavat tontit 31.12.2014 saakka:

- 49048/3 YH-Kodit Oy:lle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten
- 49048/4 Asuntotuotantotoimistolle valtion korkotukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten
- 49048/5 Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle ja AVAIN asumisoikeus Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten
- 49075/7 Merimieseläkekassalle vapaarahoitteisten, ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra-asuntojen suunnittelua varten
- 49075/11 Alkuasunnot Oy:lle valtion korkotukemien, nuorille tarkoitettujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Kaupunginhallitus päätti 14.1.2013 (49 §) varata seuraavat tontit 31.12.2014 saakka:

- 49075/1 (kuntatietojärjestelmässä tontti 13) ja 49075/6 YIT Rakennus Oy:lle vapaarahoitteisten, Hitas I –ehdoin toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten
- 49048/1 YIT Rakennus Oy:lle vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Kaupunginhallitus päätti 19.4.2010 varata asuntotuotantotoimistolle seuraavat tontit (502 §) 31.12.2012 saakka:



- 49046/1 vapaarahoitteisten Hitas I –ehdoin toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten (tontista muodostettu uudet tontit 3 ja 4)
  - 49046/2 välimuodon asuntojen suunnittelua varten (tontista muodostettu uudet tontit 3 ja 4)
  - 49047/1 valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten
  - 39146/1-3 vapaarahoitteisten Hitas II -ehdoin toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten
  - 39146/4 valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten.
- Tonteille 49048/8 ja 10 ei ole tehty varauspäätöstä.

#### Asemakaavatiedot

##### Laajasalo

Kaupunginvaltuuston 22.9.2010 hyväksymän ja 25.5.2012 lainvoimaiseksi tulleen Gunillankallion asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11888 mukaan alueelle rakennetaan asuntoja yhteensä noin 64 100 k-m<sup>2</sup> sekä 3 kpl autopaikoitustontteja (yksi maantasoinen ja kaksi pysäköintilaitosta). Lisäksi kaava-alueella on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO, tontti 49079/3).

Kaava-alueelle rakennetaan kolme-, neljä- ja viisikerroksisia kerrostaloja (kaavamerkinnät A, AK, AKS).

Alueen asemakaavapiirros on liitteenä 1 ja kaavamääräykset liitteenä 2.

##### Suutarila

Kaupunginvaltuuston 13.9.1989 vahvistaman ja 27.10.1989 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 9646 mukaan tontti 40132/4 on maantasoisten autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Alueen asemakaavapiirros on liitteenä 3.

##### Tapaninkylä

Kaupunginvaltuuston 4.6.2008 vahvistaman ja 19.3.2010 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 11687 mukaan tontti 39146/1 on asuinrakennusten korttelialuetta (A), tontit 39146/2 ja 3 rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR) sekä tontti 39146/4 kerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AKR).



Alueen asemakaavapiirros on liitteenä 4.

#### Tonttien tiedot

Tonttien osoitteet, käyttötarkoitukset, rakennusoikeudet ja pinta-alat ilmenevät liitteestä 5.

#### Maaperätiedot

Kaupungin käytävissä olevien tietojen mukaan alueella ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista.

#### Ehdotetut vuokrauserusteet

##### Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 12.10.2011 (193 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin nro 49027 tontin nro 1 (A, kerrostalo) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 29 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntokerrosalan osalta. Tontille toteutetaan vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa Hitas I -ehdoin.

Kaupunginvaltuusto päätti 14.12.2011 (254 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45156 tontit nro 7 ja 8 (AKR, kerrostalo) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntokerrosalan osalta. Tontille 45156/7 rakennetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja tontille 45156/8 vapaarahoitteisia Hitas-asuntoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 14.3.2012 (67 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 54276 tontin nro 4 (P) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 16 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntokerrosalan osalta. Tonteille rakennetaan valtion korkotuella kehitysvammaisten ryhmäkoti.

Kaupunginvaltuusto päätti 29.8.2012 (236 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43040 tontin nro 7 (A) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa



25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntokerrosalan osalta. Tontille rakennetaan ensisijaisesti ikääntyville suunnattuja valtion tukemia vuokra-asuntoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 30.11.2011 (241 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan eräät 40. kaupunginosan (Suutarila) asemakaavaan nro 11488 sisältyvät A-tontit ja AR-tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntokerrosalan osalta. Tonteille rakennetaan tiivistä pientaloasumista.

Kaupunginvaltuusto päätti 29.8.2007 (207 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin nro 39052 tontit nro 2 ja 3 sekä korttelin nro 39163 tontin nro 1 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 30 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntokerrosalan osalta. Tonteille rakennetaan Hitas II –asuntoja.

#### Asuntotonttien vuokra

Gunillankallion välimuodon asuntotontille (kerrostalo) esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa. Hintatasossa 03/2013 (ind. 1881) laskettu kerrosneliömetrihintaa on 564 euroa.

Gunillankallion vapaarahoitteisille vuokra-asuntotonteille (kerrostalo) esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 35 euroa. Hintatasossa 03/2013 (ind. 1881) laskettu kerrosneliömetrihintaa on 658 euroa.

Tapaninkylän rivitalotonteille (pientalo) esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa. Hintatasossa 03/2013 (ind. 1881) laskettu kerrosneliömetrihintaa on 564 euroa.

Tapaninkylän kerrostalotontille esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa



kerrosneliömetrihintaa 26 euroa. Hintatasossa 03/2013 (ind. 1881) laskettu kerrosneliömetrihintaa on 489 euroa.

Vuokra-ajaksi ehdotetaan noin 65 vuotta eli 31.12.2080 päättyvää vuokratuottoa.

#### LPA-tonttien vuokra

Gunillankallion asemakaava-alueen LPA-tonttien vuosivuokran ehdotetaan perustuvan vakiintuneen käytännön mukaisesti virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan yhden (1) euron suuruiseen tonttinelämetrihintaan.

Vuokra-ajaksi ehdotetaan noin 65 vuotta, eli 31.12.2080 päättyvää vuokratuottoa.

LPA-tontin 40132/4 vuosivuokran ehdotetaan perustuvan vakiintuneen käytännön mukaisesti virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan yhden (1) euron suuruiseen tonttinelämetrihintaan.

Vuokra-ajaksi ehdotetaan noin 65 vuotta eli 31.12.2080 päättyvää vuokratuottoa.

#### Osto-optio

Tontit 49048/1 ja 49075/7 on tarkoitus vuokrata pitkäaikaisesti osto-optiolla kaupunginhallituksen 1.3.2010 (251 §) tekemän päätöksen mukaisesti. Tontit on varattu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon. Tonttien kauppahinta perustuisi hintatasossa 03/2013 (ind. 1881) laskettuna kerrosneliömetrihintaan 734 euroa.

#### Kaupunginhallituksen päätös

Kaupunginhallituksen päätti 1.3.2010 (251 §) vahvistaa periaatteet luovutettaessa tontteja vapaarahoitteiseen ja 10 vuoden korkotukilainalla rahoitettavaan vuokra-asuntotuotantoon. Päätöksen mukaan tontit luovutetaan vuokraamalla siten, että vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus. Maanvuokra määritetään pitäen perusteena kulloinkin kyseessä olevan alueen sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettavien tonttien hintatasoa ja noudattaen kaupungin tavanomaisia hinnoitteluperiaatteita.

Tontille rakennettavat asunnot on tontin vuokra-aikana pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asutokäytössä. Vuokralaisen maanvuokrasopimukseen perustuva osto-oikeus on voimassa enintään viisi vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on



rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön. Tontti näin myytäessä on sopimusehdoin varmistettava, että sille rakennetut asunnot pidetään vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Päätöksen mukaan tontin kauppahinta määräytyy Laajasalon Gunillankallion kaava-alueelta vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta käyttäen rakennusoikeuden yksikköhintaa laskettaessa kerrointa 1,1.

Tontinluovutuksessa ei noudateta Hitas-sääntelyä.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 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**

Kiinteistölautakunta

**Päätöshistoria**

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.

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 maanvuokrasopimukseen 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-asuntokäytössä 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, Parmaaajantie; 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 autopaikatonttien (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

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 autopaikoitusalueiden 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 maanvuokrasopimukseen 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-asuntokäytössä 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  
Marti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi