



§ 374

Arrende- och försäljningsgrunder för bostads- och bilplatstomter och tomter för gemensam gård (Hertonäs och Degerö)

HEL 2017-008100 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige

A

bemyndigade stadsmiljönämnden att till 31.12.2080 utarrendera och/eller sälja bostadstomten 43081/2, som framgår av den bifogade kartan och som upptas i förslaget till detaljplan nr 12366, eller tomter som bildas av denna tomt samt att utarrendera bilplatstomten 43057/15 på följande villkor:

Former för överlåtelse

- Tomterna för fritt finansierad och oreglerad produktion av hyres- och/eller ägarbostäder överläts antingen genom utarrendering på lång tid eller genom försäljning.

Arrendeavtalen för tomterna för fritt finansierad och oreglerad produktion av hyres- och/eller ägarbostäder kan innehålla en köpoption som gäller i högst fem år från och med att arrendetiden enligt arrendeavtalet börjat.

- I köpebrev eller köpoptionerna för tomterna för fritt finansierad och oreglerad bostadsproduktion ska ingå villkor om att använda tomten för hyresbostadsändamål i 10 år räknat från och med att byggnaderna tagits i bruk.

- De tomter för byggande av hyres- och/eller ägarbostäder som inte är fritt finansierad eller oreglerad produktion arrenderas ut på lång tid.

Arrendegrunder

Årsarrendet för tomterna bestäms så att poängtalet 100 för levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvarar nedanstående pris per kvadratmeter våningsyta i fråga om fritt finansierad och oreglerad produktion av ägar- och/eller hyresbostäder, priskontrollerad produktion av ägarbostäder eller produktion av hyresbostäder med statligt understöd (annat än långfristigt räntestöd):

- 36 euro för byggrätt för nybyggnad av boyta (nuvärdet i augusti 2017 är 694 euro)



- 23 euro för byggrätt för nybyggnad av kombilokaler (nuvärde 443 euro)

- 27 euro för boyta i en skyddad byggnad (nuvärde 520 euro)

- 20 euro för kombilokaler i en skyddad byggnad (nuvärde 385 euro)

Årsarrendet för tomterna bestäms så att poängtalet 100 för levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvarar nedanstående pris per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om bostadsrätts- eller hyresbostäder producerade med hitasvillkor eller statligt understöd (långfristigt räntestöd):

- 31 euro för byggrätt för nybyggnad av boyta (nuvärde 597 euro)

- 19 euro för byggrätt för nybyggnad av kombilokaler (nuvärde 366 euro)

- 23 euro för boyta i en skyddad byggnad (nuvärde 443 euro)

- 17 euro för kombilokaler i en skyddad byggnad (nuvärde 328 euro)

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

Bostadskomplement som byggs utöver den i detaljplanen angivna våningsytan (m² vy) beaktas inte då arrendet bestäms.

Årsarrendet för bilplatstomten 43057/15, eller tomter som bildas av den, bestäms så att poängtalet 100 för levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter tomtyta (nuvärde 19,27 euro).

Köpesummor

Köpesummorna för tomterna baserar sig på följande à-priser på byggrätten, vilka motsvarar poängtalet 100 för levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100":

a) 36 euro för byggrätt för nybyggnad av boyta (nuvärde 694 euro)

b) 23 euro för byggrätt för nybyggnad av kombilokaler (nuvärde 443 euro)

c) 27 euro för boyta i en skyddad byggnad (nuvärde 520 euro)



11.10.2017

- d) 20 euro för kombilokaler i en skyddad byggnad (nuvärde 385 euro)
- Köpesumman bestäms enligt det ovannämnda à-priset justerat utifrån det poängtal för levnadskostnadsindexet som senast publicerats vid tidpunkten för köpet/förhandsavtalet för fastighetsköp.
 - Staden har dock i alla fall rätt att ta ut minst en köpesumma som baserar sig på à-priset ovan och som räknas genom att à-priset ovan multipliceras med 19,27 (8/2017, index 1927).
 - För bostadskomplement som byggs utöver den i detaljplanen angivna våningsytan (m² vy) tas det inte ut någon köpesumma.

B

bemyndigade stadsmiljönämnden att till 31.12.2080 utarrendera bostadstomterna 43123/4–6, som ingår i detaljplan nr 12220, eller tomter som bildas av dessa på följande villkor:

- Årsarrendet för tomterna bestäms så att poängtalet 100 för levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 33 euro per kvadratmeter våningsyta (nuvärde 636 euro) i fråga om bostadsproduktion med hitasvillkor eller statligt understöd (långfristigt räntestöd).
- Endast 80 % av årsarrendena för tomterna debiteras under den tid som det statliga bolån som beviljats för att bygga bostadshus på tomten inte har återbetalats i sin helhet eller så länge staten betalar räntegottgörelse (räntestöd, långt räntestöd) för det lån som beviljats för att bygga bostäderna på tomten.
- Årsarrendet för tomterna bestäms så att poängtalet 100 för levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 21 euro per kvadratmeter våningsyta (nuvärde 405 euro) i fråga om kombilokaler som byggs på tomterna.

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

Årsarrendet för tomterna för gemensam gård (AH) 43123/7 och 8 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro/m² tomtyta (nuvärde 19,27 euro).

C

bemyndigade stadsmiljönämnden att till 31.12.2080 utarrendera bostadstomten (AK) 49080/13, som framgår av detaljplaneändringen nr



11.10.2017

12228 och som bebyggs i form av hybridproduktion (hitasägarbostäder eller bostadsrättsbostäder med statligt stöd), på följande villkor:

- Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 28 euro per kvadratmeter våningsyta (nuvärde 540 euro).

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

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

Behandling

Ledamoten Paavo Arhinmäki understödd av ledamoten Vesa Korkkula föreslog att stadsfullmäktige skulle återremittera ärendet för ny beredning utgående från att arrendeavtalet inte ska omfatta någon köpoption. Motivering: Framställningen innehåller inga kalkyler över de totalekonomiska verkningarna för staden, dvs. vilka intäkter staden får av utarrenderingen i relation till en försäljning av tomten.

1 omröstningen

Fortsatt behandling av ärendet JA, återremiss NEJ

JA-förslag: Försättning

NEJ-förslag: Ärendet återremitteras för ny beredning utgående från att arrendeavtalet inte ska omfatta någon köpoption. Motivering: Framställningen innehåller inga kalkyler över de totalekonomiska verkningarna för staden, dvs. vilka intäkter staden får av utarrenderingen i relation till en försäljning av tomten.

Ja-röster: 68

Alviina Alametsä, Maija Anttila, Ted Apter, Pentti Arajärvi, Sirpa Askoseljavaara, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdottir Sandelin, Jussi Chydenius, Mika Ebeling, Laura Finne-Elonen, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Jasmin Hamid, Atte Harjanne, Joel Harkimo, Eveliina Heinäluoma, Kaisa Hernberg, Mari Holopainen, Ville Jalovaara, Katriina Juva, Jukka Järvinen, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Tapio Klemetti, Pia Kopra, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Heimo Laaksonen, Otto Meri, Elina Moisio, Seija Muurinen, Jarmo Nieminen, Jussi Niinistö, Johanna Nuorteva, Mia Nygård, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Matti Parpa-



11.10.2017

la, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Pekka Puska, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Mari Rantanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Mirita Saxberg, Anni Sinnemäki, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Sampo Terho, Pilvi Torsti, Ulla-Mari Urho, Thomas Wallgren, Reetta Vanhanen, Jan Vapaavuori, Laura Varjokari, Juhana Vartiainen, Sanna Vesikansa, Paavo Väyrynen, Ozan Yanar

Nej-röster: 13

Zahra Abdulla, Paavo Arhinmäki, Katju Aro, Sandra Hagman, Veronika Honkasalo, Mai Kivelä, Dan Koivulaakso, Vesa Korkkula, Abdirahim Mohamed, Sami Muttilainen, Suldaan Said Ahmed, Ilkka Taipale, Anna Vuorjoki

Blanka: 1

Petrus Pennanen

Frånvarande: 3

Eero Heinäluoma, Osmo Soininvaara, Sinikka Vepsä

Stadsfullmäktige beslutade fortsätta behandlingen av ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Sijaintikartat ja otteet asemakaavoista
- 2 Myynti- ja vuokrauserusteet sekä vaikutukset asumiskustannuksiin

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Stadsmiljönämnden föreslår fastställa arrende- och försäljningsgrunder för flervåningshustomten 43081/2 och bilplatstomten 43057/15 i Hertonäs företagsområde, vilka upptas i ett förslag till detaljplaneändring.



11.10.2017

Ärende/7

Dessutom föreslås det att arrendegrunder ska fastställas för bostadstomterna 43123/4–6 och tomterna för gemensam gård 43123/7 och 8 i Västra Hertonäs samt bostadstomten 49080/13 på Degerö.

Föredragandens motiveringar

Hertonäs företagsområde

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 3.4.2017 (350 §) reservera den planerade tomten nr 2 i kvarteret nr 43081 i 43 stadsdelen (Hertonäs), som upptas i förslaget till detaljplaneändring nr 12366, åt Kiinteistö Oy PJV och dess enda aktieägare NREP Finland WH 4 Oy till 31.12.2020 för byggande av bostäder.

Av den bostadsyta som ska uppföras på det reserverade området ska enligt reserveringsbeslutet produceras:

- ca 60 % som fritt finansierad och oreglerad produktion av ägarbostäder;
- ca 20 % som fritt finansierad och oreglerad produktion av hyresbostäder; Denna andel kan även helt eller delvis byggas som fritt finansierad och oreglerad bostadsproduktion, varvid produktionen av ägarbostäder utgör minst ca 60 % och högst ca 80 % av den totala bostadsvåningytan och
- ca 20 % är hybridproduktion.

Detaljplan

Tomterna 43081/2 och 43057/15 ingår i förslaget till detaljplan nr 12366 godkänt av stadsplaneringsnämnden 28.6.2016. Detaljplaneförslaget har ännu inte behandlats av fullmäktige.

Tomten 43081/2 hör till kvartersområdet för flervåningshus och dess sammanlagda byggnadsrätt är 21 600 m² vy. Tomten 43057/15 hör till ett kvartersområde för bilplatser.

Form för överlåtelse av tomten och köpoption

Det föreslås att de tomter för produktion av fritt finansierade och oreglerade hyres- och /eller ägarbostäder som ska bildas av den planerade tomten 43081/2 ska överlätas antingen genom utarrendering eller genom försäljning enligt byggherrens val.

Arrendeavtalen för tomterna för fritt finansierad och oreglerad produktion av hyres- och/eller ägarbostäder, som överläts genom utarrende-



ring, föreslås innehålla en köption som gäller i högst fem år från och med att arrendetiden enligt arrendeavtalet börjat.

Det som angetts ovan avviker från utgångsläget i stadsstyrelsens beslut 16.6.2014 (714 §) om principerna för att främja försäljning av markegendom 2014–2018, där man bestämde att tomter för fritt finansierat och oreglerat byggande av hyres- och/eller ägarbostäder i första hand ska överlåtas genom försäljning. Ingen direkt köpskyldighet, i syfte att snabbt genomföra processen, ingår i överlåtelsevillkoren för dessa tomter där man ska bygga fritt finansierade bostäder. Men det kan i vilket fall som helst anses sannolikt att tomterna i fortsättningen kommer att köpas.

De tomter för byggande av hyres- och/eller ägarbostäder som inte är fritt finansierad eller oreglerad produktion arrenderas ut på lång tid enligt vedertagen praxis.

Förslag till arrende- och försäljningsgrunder och deras nuvärden

Det föreslås att arrende- och försäljningsgrunderna för tomterna ska bestämmas separat för varje typ av våningsyta.

Priserna per kvadratmeter våningsyta motsvarande poängtalet 100 för levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" för fritt finansierad och oreglerad produktion föreslås för både arrende och försäljning bli följande:

- 36 euro för byggrätt för nybyggnad av boyta
- 23 euro för byggrätt för nybyggnad av kombilokaler
- 27 euro för boyta i en skyddad byggnad
- 20 euro för kombilokaler i en skyddad byggnad

Nuvärdet för de ovan nämnda arrende- och försäljningsgrunderna (ind-expoängtal 1927, 8/2017) är följande:

- 694 euro för byggrätt för nybyggnad av boyta
- 443 euro för byggrätt för nybyggnad av kombilokaler
- 520 euro för boyta i en skyddad byggnad
- 385 euro för kombilokaler i en skyddad byggnad

Tomten har värderats av en utomstående. De föreslagna å-priserna grundar sig på denna värdering och är gängse priser. De förtroendevalda kan ta del av exemplar av värderingshandlingarna på förhand eller



11.10.2017

på möte hos föredraganden eller handläggaren. Handlingarna kan innehålla sekretessbelagda uppgifter som gäller både den som utfört värderingen och staden.

Årsarrendet för tomterna föreslås bli bestämt så att poängtalet 100 för levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvarar nedanstående pris per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om bostadsrätts- eller hyresbostäder producerade med hitasvillkor eller statligt understöd (långfristigt räntestöd):

- 31 euro för byggrätt för nybyggnad av boyta
- 19 euro för byggrätt för nybyggnad av kombilokaler
- 23 euro för boyta i en skyddad byggnad
- 17 euro för kombilokaler i en skyddad byggnad

Nuvärdet för arrendegrunderna för produktion av bostadsrätts- eller hyresbostäder med hitasvillkor eller statligt understöd (långfristigt räntestöd) är (indexpoängtal 1927, 8/17) följande:

- 597 euro för byggrätt för nybyggnad av boyta
- 366 euro för byggrätt för nybyggnad av kombilokaler
- 443 euro för boyta i en skyddad byggnad
- 328 euro för kombilokaler i en skyddad byggnad

Den föreslagna arrendegrunden för produktion av bostadsrätts- och hyresbostäder med hitasvillkor och statligt understöd (långfristigt räntestöd) är ca 15 % lägre än arrendegrunden för fritt finansierad och oreglerad bostadsproduktion.

Arrendets inverkan på boendekostnaderna

De föreslagna arrendegrunderna inverkar kalkylmässigt på boendekostnaderna (euro/m²) som följer:

- 2,7 euro för byggrätt för nybyggnad av boyta (fritt finansierad eller oreglerad produktion av ägar- eller hyresbostäder)
- 2 euro för byggrätt för boyta i en skyddad byggnad (fritt finansierad eller oreglerad produktion av ägar- eller hyresbostäder)
- 2,3 euro för byggrätt för nybyggnad av boyta (hitasägarbostad eller produktion av bostadsrätts- och hyresbostäder med statligt understöd) och 1,9 euro med ara-nedsättningen beaktad



- 1,7 euro för byggrätt för boyta i en skyddad byggnad (hitasägarbostad eller produktion av bostadsrätts- och hyresbostäder med statligt understöd) och 1,4 euro med ara-nedsättningen beaktad

Bilplatstomten

Årsarrendet för bilplatstomten 43057/15 föreslås i enlighet med vedertagen praxis bli bestämt så att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter tomtyta.

Nuvärdet på arrendegrunden (indexpoängtal 1927, 8/17) är 19,27 euro.

Västra Hertonäs

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 25.8.2014 (§ 836) reservera tomterna 43123/4–6 i Västra Hertonäs för bostadsproduktionsbyrån. Av tomternas byggrätt får högst ca 50 % användas för statligt understödd produktion av hyresbostäder och minst ca 50 % ska vara hybridproduktion.

Tomterna för gemensam gård 43123/7 och 8 har inte reserverats separat utan de överläts för gemensam användning av bostadstomterna i kvarteret 43123.

Detaljplan

Enligt detaljplaneändringen nr 12220, som godkändes av stadsfullmäktige 10.9.2014 och vann laga kraft 24.10.2014, utgör tomterna 43123/4–6 kvartersområde för flervåningshus.

Byggrätten för bostäder på tomterna är 2 900, 4 200 och 4 050 m² vy. På tomten 43123/5 har det dessutom anvisats kombilokaler på 200 m² vy.

Tomterna 43132/7 och 8 hör till ett kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.

Förslag till arrendegrunder och deras nuvärden

Årsarrendet för tomterna 43123/4–6, som får ägarbostadsproduktion med hitasvillkor eller produktion av bostadsrätts- eller hyresbostäder med statligt understöd, föreslås bli bestämt så att poängtalet 100 för levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 33 euro per kvadratmeter våningsyta.



11.10.2017

Årsarrendet i fråga om kombilokaler föreslås bli bestämt så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 21 euro per kvadratmeter våningsyta.

Nuvärdet för de ovan nämnda arrendegrunderna (indexpoängtal 1927, 8/2017) är följande:

- boyta / ägarbostadsproduktion med hitasvillkor eller produktion av bostadsrätts- eller hyresbostäder med statligt stöd 636 euro
- kombilokaler / ägarbostadsproduktion med hitasvillkor eller produktion av bostadsrätts- eller hyresbostäder med statligt stöd 405 euro

Den föreslagna arrendegrunden för ägarbostadsproduktion med hitasvillkor och produktion av bostadsrätts- och hyresbostäder med statligt understöd (långfristigt räntestöd) är ca 15 % lägre än det gängse priset på fritt finansierad och oregerad produktion.

Årsarrendet för tomterna för gemensam gård föreslås i enlighet med vedertagen praxis bli bestämt så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter tomtyta. Nuvärdet på arrendegrunden (indexpoängtal 1927, 8/17) är 19,27 euro.

Arrendets inverkan på boendekostnaderna

Den föreslagna arrendegrundens kalkylmässiga effekt på boendekostnaderna (euro/m²/mån.) är i nuvärdet 2,5 euro för ägarbostadsproduktion med hitasvillkor eller produktion av bostadsrätts- eller hyresbostäder med statligt understöd och 2 euro med beaktande av arar-nedsättningen.

Degerö/Uppby

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 25.8.2015 (836 §) reservera tomten 49080/13 för bostadsproduktionsbyrån för planering av bostadsproduktion av hybridform.

Detaljplan

Enligt detaljplaneändringen nr 12228, som godkändes av stadsfullmäktige 22.10.2014 och vann laga kraft 31.3.2017, utgör tomten 49080/13 kvartersområde för flervåningshus. Byggrätten på tomten uppgår till 7 590 m² vy.

Förslag till arrendegrunder och deras nuvärde



11.10.2017

Årsarrendet för tomten 49080/13 föreslås bli bestämt så att poängtalet 100 för levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 28 euro per kvadratmeter våningsyta (ägarbostadsproduktion med hitasvillkor och produktion av bostadsrätts- och hyresbostäder med statligt stöd).

Nuvärdet på arrendegrunden (indexpoängtal 1927, 8/17) är 540 euro.

Arrendets inverkan på boendekostnaderna

Den föreslagna arrendegrundens kalkylmässiga effekt på boendekostnaderna (euro/m²) är 2,2 euro och 1,7 euro med beaktande av ara-nedsättningen.

Arrendetid

Enligt förslaget utarrenderas tomterna till 31.12.2080. Arrendetiden är därmed ca 60 år i enlighet med vedertagen praxis.

Till slut

Förslaget stämmer överens med nämndens förslag och arrende- och försäljningspriserna är värderade till verkligt värde med hänsyn till objektens egenskaper.

Ingen köpskyldighet enligt stadsstyrelsens beslut 16.6.2014 (714 §) om principer för att främja försäljningen av markegendom 2014–2018 ingår i överlåtelsevillkoren för dessa tomter avsedda för fritt finansierad bostadsproduktion, i syfte att snabbt genomföra processen. Men även för dessa kan man anse det vara sannolikt att någon i framtiden vill köpa tomterna.

Kartor över tomternas läge och utdrag ur detaljplanerna utgör bilaga 1 och arrende- och försäljningsgrunderna samt deras inverkan på boendekostnaderna utgör bilaga 2. Tomternas nuvärden har justerats för förslaget i enlighet med det poängtal för levnadskostnadsindex som senast varit tillgängligt, varför de avviker något från det som anges i bilaga 2.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Sijaintikartat ja otteet asemakaavoista
- 2 Myynti- ja vuokrauserusteet sekä vaikutukset asumiskustannuksiin



11.10.2017

Ärende/7

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Kaupunkiympäristölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 02.10.2017 § 891

HEL 2017-008100 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan 31.12.2080 saakka ja / tai myymään asemakaavaehdotuksen nro 12366 mukaisen liitteenä olevan kartan tarkoittaman suunnitellun asuntontin 43081/2 tai siitä muodostettavat tontit sekä vuokraamaan 31.12.2080 saakka autopaikkatontin 43057/15 seuraavin ehdoin:

Luovutustavat

- Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona toteutettavat asuntotontit luovutetaan joko vuokraamalla pitkäaikaisesti tai myymällä.
- Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntonttien maanvuokrasopimukseen voidaan sisällyttää osto-optio, joka on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.
- Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuntonttien kauppakirjoihin tai osto-optiota koskeviin ehtoihin sisällytetään velvollisuus pitää tontti 10 vuotta vuokra-asuntokäytössä rakennusten käyttöönotosta lukien.
- Muuna kuin vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona toteutettavat asuntotontit vuokrataan pitkäaikaisesti.

Vuokrasperusteet



11.10.2017

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- ja / tai vuokra-asuntotuotantona, hintakontroloituna omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (muu kuin pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavina kerrosneliömetrihintoina:

- 36 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo elokuun 2017 tasossa 694 euroa)
- 23 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 443 euroa)
- 27 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 520 euroa)
- 20 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 385 euroa)

Hitas-omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavina kerrosneliömetrihintoina:

- 31 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 597 euroa)
- 19 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 366 euroa)
- 23 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 443 euroa)
- 17 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 328 euroa)

Asuntotonttien vuosivuokrista 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, pitkä korkotuki).

Asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (k-m²) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.



11.10.2017

Autopaikkatontin 43057/15 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelio metrihintana 1 euroa (nykyarvo 19,27 euroa).

Kauppahinnat

Tonttien kauppahinnat perustuvat elinkustannusindeksin "lokakuu 1951= 100" pistelukua 100 vastaaviin seuraaviin rakennusoikeuden yksikköhintoihin:

a) 36 euroa asuutilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 694 euroa)

b) 23 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 443 euroa)

c) 27 euroa asuutilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 520 euroa)

d) 20 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 385 euroa)

- Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä / kiinteistökaupan esisopimuksen laatimisen hetkellä 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 19,27 (8/2017, ind. 1927)

- Asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (k-m²) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan asemakaavan muutoksen nro 12220 mukaiset asuntontit (AK) 43123/4-6 tai niistä muodostettavat tontit 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Hitas-omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosnelio metrihintana 33 euroa (nykyarvo 636 euroa).



11.10.2017

- 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, pitkä korkotuki).
- Tonteille toteutettavien monikäyttötilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 21 euroa (nykyarvo 405 euroa).
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.
- Yhteispihatonttien (AH) 43123/7 ja 8 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavan tonttinelämetrihintana 1 euroa (nykyarvo 19,27 euroa).

C

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan asemakaavan muutoksen nro 12228 mukaisen välimuodon (hitas-omistusasunto- tai valtion tukema asumisoikeusasuntotuotanto) tuotantona toteutettavan asuntotontin (AK) 49080/13 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa (nykyarvo 540 euroa).
- Asuntotontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea, pitkä korkotuki).
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Käsittely

02.10.2017 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Palautusehdotus:
Veronika Honkasalo:

Palautetaan asia uudelleen valmisteltavaksi siten, että vuokrasopimukseen ei sisällytetä osto-optiota.



11.10.2017

Ärende/7

Perustelu: Esitys ei sisällä laskelmia kaupungin kokonaistaloudellisista vaikutuksista, eli minkä tuoton kaupunki saa vuokraamisesta suhteessa tontin myymiseen.

Kannattaja: Paavo Arhinmäki

Äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Veronika Honkasalon palautusehdotuksen mukaisesti

Jaa-äännet: 12

Terhi Koulumies, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Marcus Rantala, Nasima Razmyar, Wille Rydman, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Reetta Vanhanen, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Ozan Yanar

Ei-äännet: 2

Paavo Arhinmäki, Veronika Honkasalo

Tyhjä: 1

Mari Rantanen

Kaupunginhallitus päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 12 - 2 (1 tyhjä).

25.09.2017 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 29.08.2017 § 64

HEL 2017-008100 T 10 01 01 02

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se oikeutetaan vuokraamaan 31.12.2080 saakka ja / tai myymään asema-kaavaehdotuksen nro 12366 mukaisen liitteenä olevan kartan tarkoittaman suunnitellun asuntotontin 43081/2 tai siitä muodostettavat tontit sekä vuokraamaan 31.12.2080 saakka autopaikkatontin 43057/15 seuraavin ehdoin:



11.10.2017

- Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona toteutettavat asuntotontit luovutetaan joko vuokraamalla pitkäaikaisesti tai myymällä
- Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntotonttien maanvuokrasopimuksiin voidaan sisällyttää osto-optio, joka on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.
- Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuntotonttien kauppakirjoihin tai osto-optiota koskeviin ehtoihin sisällytetään velvollisuus pitää tontti 10 vuotta vuokra-asuntokäytössä rakennusten käyttöönnotosta lukien.
- Muuna kuin vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona toteutettavat asuntotontit vuokrataan pitkäaikaisesti.
- Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- ja / tai vuokra-asuntotuotantona, hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (muu kuin pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavina kerrosneliömetrihintoina:
 - o 36 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 692 euroa)
 - o 23 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 442 euroa)
 - o 27 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 519 euroa)
 - o 20 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 384 euroa)
- Hitas-omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavina kerrosneliömetrihintoina:
 - o 31 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 595 euroa)
 - o 19 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 365 euroa)



11.10.2017

- o 23 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 442 euroa)
- o 17 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 326 euroa)
- Asuntotonttien vuosivuokrista 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, pitkä korkotuki).
- Tonttien kauppahinnat perustuvat virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951= 100" pistelukua 100 vastaaviin seuraaviin rakennusoikeuden yksikköhintoihin:
 - o 36 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 692 euroa)
 - o 23 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 442 euroa)
 - o 27 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 519 euroa)
 - o 20 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 384 euroa)
- Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä / kiinteistökaupan esisopimuksen laatimisen hetkellä 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 19,22 (7/2017, ind. 1922)
- Asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (k-m²) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa eikä kauppahintaa.
- Autopaikkatontin 43057/15 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttineliohinnana 1 euroa (nykyarvo 19,22).

B



11.10.2017

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se oikeutetaan vuokraamaan asemakaavan muutoksen nro 12220 mukaiset seuraavat tontit 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Asuntotonttien (AK) 43123/4-6 tai niistä muodostettavien tonttien, jotka toteutetaan Hitas-omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotantona vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa (nykyarvo 634 euroa).
- 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, pitkä korkotuki).
- Tonteille toteutettavien monikäyttötilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 21 euroa (nykyarvo 404 euroa).
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa
- Yhteispihatonttien (AH) 43123/7 ja 8 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavan tonttinelämetrihintana 1 euroa (nykyarvo 19,22 euroa).

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se oikeutetaan vuokraamaan asemakaavan muutoksen nro 12228 mukaisen välimuodon (hitas-omistusasunto- tai valtion tukema asumisoikeusasuntotuotanto) tuotantona toteutettavan asuntotontin (AK) 49080/13 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.
- Asuntotontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea, pitkä korkotuki).



11.10.2017

Ärende/7

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi