



30.11.2011

Kaj/12

§ 241

Arrendegrunder för tomterna 40028/16-18, 40043/4, 40043/8, 40044/9-10, 40209/1-4, 40210/1 och 40211/1 i Skomakarböle

HEL 2011-002413 T 10 01 01 02

Fastighetskarta J8 P2 och 3, Böstasvägen 1-5, 7-9, 16, 20, Vintergatsvägen 7, Regnbågsvägen 1a, Henrik Forsius väg 22

Beslut

FÖRSLAG A

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomterna för bostadshus (detaljplanebeteckning A) och radhustomterna (detaljplanebeteckning AR) samt radhustomten (AR) 40233/1 (Henrik Forsius väg 22), som ingår i detaljplanen nr 11814 för Skomakarböle och som är i stadens ägo, på följande villkor:

1

Arrendena för tomterna för bostadshus och radhustomterna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

Bostadskomplement som eventuellt byggs utöver våningsytan i detaljplanen och som tillåts i detaljplanebestämmelserna beaktas inte då arrendet bestäms.

Affärs- och kontorslokaler eller dylika som eventuellt byggs utöver våningsytan i detaljplanen beaktas som bostäder då arrendet bestäms.

Om statligt bostadslån eller statlig räntegottgörelse beviljas för nybyggnader på en tomt som reserverats för hyresbostäder eller bostadsrättsbostäder med statligt stöd, tas 80 % av årsarrendet ut för tomterna.

Arava- eller räntestödsnedsättning beviljas dock bara för tiden fram till att ett statligt bostadslån som beviljats för byggande av bostadshus på tomten har återbetalats eller staten slutar betala räntegottgörelse för ett lån som beviljats för byggande av bostäder på tomten.

2



30.11.2011

Kaj/12

För utarrenderingen av bostads- och radhustomterna gäller i övrigt sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

FÖRSLAG B

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera de tomter inom ett kvartersområde för bilplatser (LPA) som tjänar tomterna för bostadshus och radhustomterna och som ingår i detaljplanen nr 11814 för Skomakarböle på följande villkor:

1

Arrendet för LPA-tomterna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter tomtyta.

2

Vid utarrenderingen av LPA-tomterna gäller i övrigt sedvanliga arrendevillkor för bilplatstomter.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Sijaintikarta
- 2 Karta asemakaavan muutokseen nro 11488 sisältyvistä tonteista
- 3 Karta tontista 40223/1
- 4 Tonttien perustiedot
- 5 Suutarilan Böstaksentien asuinrakennusten- ja rivitalotonttien sekä Henrik Forsiuksen tien rivitalotontin 40223/1 vuokrauserusteiden määrääminen (Suutarila, Siltämäki)

Beslutsförslag

FÖRSLAG A

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomterna för bostadshus (detaljplanebeteckning A) och radhustomterna (detaljplanebeteckning AR) samt radhustomten (AR) 40233/1 (Henrik Forsius väg 22), som ingår i detaljplanen nr 11814 för Skomakarböle och som är i stadens ägo, på följande villkor:



1

Arrendena för tomterna för bostadshus och radhustomterna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

Bostadskomplement som eventuellt byggs utöver våningsytan i detaljplanen och som tillåts i detaljplanebestämmelserna beaktas inte då arrendet bestäms.

Affärs- och kontorslokaler eller dylika som eventuellt byggs utöver våningsytan i detaljplanen beaktas som bostäder då arrendet bestäms.

Om statligt bostadslån eller statlig räntegottgörelse beviljas för nybyggnader på en tomt som reserverats för hyresbostäder eller bostadsrättsbostäder med statligt stöd, tas 80 % av årsarrendet ut för tomterna.

Arava- eller räntestödsnedsättning beviljas dock bara för tiden fram till att ett statligt bostadslån som beviljats för byggande av bostadshus på tomten har återbetalats eller staten slutar betala räntegottgörelse för ett lån som beviljats för byggande av bostäder på tomten.

2

För utarrenderingen av bostads- och radhustomterna gäller i övrigt sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.

FÖRSLAG B

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2015 utarrendera de tomter inom ett kvartersområde för bilplatser (LPA) som tjänar tomterna för bostadshus och radhustomterna och som ingår i detaljplanen nr 11814 för Skomakarböle på följande villkor:

1

Arrendet för LPA-tomterna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter tomtyta.

2

Vid utarrenderingen av LPA-tomterna gäller i övrigt sedvanliga arrendevillkor för bilplatstomter.



30.11.2011

Kaj/12

Föredraganden

Bostadsområdet väster om Skomakarböle ligger i närheten av Ring III bl.a. vid Skomakarbölevägen, Regnbågsvägen och Hannusasstigen.

Nya relativt täta småhuskvarter i strävan efter ett ytterstadslikt byggsätt har planerats för området. I området har det utformats nio tomter som ska bebyggas i bolagsform, elva egnahemstomter, en park och parkeringstomter. Tomtexploateringstalet är $e = 0,40-0,50$. Alla tomter i området har reserverats.

Sedan tidigare har arrendegrunder bestämts för egnahemstomterna och de har utarrenderats till privatpersoner för självbyggeri.

Även tomten vid Henrik Forsius väg är reserverad. Dess tomtexploateringstal är 0,47.

Nu föreslås bostadstomterna få arrendegrunder som motsvaras av priset 25 euro (index 100) per kvadratmeter våningsyta. De föreslagna arrendegrunderna motsvarar nuvärdet på byggrätten (index 1808), som är cirka 452 euro/m² vy. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir då utan nedsättningar ca 1,81 euro/m² lägenhetsyta i månaden.

Samtidigt föreslås arrendegrunder bli fastställda för fyra bilplatstomter. Bilplatstomterna föreslås få arrendegrunder som motsvaras av priset en euro (index 100) per kvadratmeter tomtyta.

Bostadstomterna och bilplatstomterna föreslås bli utarrenderade till 31.12.2075.

Förslaget är i överensstämmelse med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Sijaintikarta
- 2 Kartta asemakaavan muutokseen nro 11488 sisältyvistä tonteista
- 3 Kartta tontista 40223/1
- 4 Tonttien perustiedot
- 5 Suutarilan Böstaksentien asuinrakennusten- ja rivitalotonttien sekä Henrik Forsiuksen tien rivitalotontin 40223/1 vuokrauserusteiden määrittäminen (Suutarila, Siltämäki)



30.11.2011

Kaj/12

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 14.11.2011 § 1017

HEL 2011-002413 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J8 P2 ja 3, Böstaksentie 1-5, 7-9, 16, 20, Linnunradantie 7, Sateenkaarentie 1a, Henrik Forsiuksen tie 22

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

EHDOTUS A

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Suutarilan asemakaavaan nro 11488 sisältyvät kaupungin omistamat asuinrakennusten tontit (asema-kaavamerkintä A) ja rivitalotontit (asemakaavamerkintä AR) sekä Suutarilan asemakaavaan nro 11814 sisältyvän rivitalotontin (AR) 40233/1 (os. Henrik Forsiuksen tie 22) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinrakennusten tonttien ja rivitalotonttien vuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntotilan osalta.

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokran suuruista maanvuokraa.

Jos valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tai asumis-oikeusasuntotuotantoon varatulle tontille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään tontin vuosivuokrasta 80 prosenttia.



30.11.2011

Kaj/12

Arava- tai korkotukialennus myönnetään tontin vuokraan kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin asuntokerrostalotontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

2

Asunto- ja rivitalotontteja vuokrattaessa noudatetaan muuten soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

EHDOTUS B

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Suutarilan asemakaavaan nro 11488 sisältyvät asuinrakennusten tontteja ja rivitalotontteja palvelevat autopaikkojen korttelialueen (LPA) tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

LPA -tonttien vuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista tonttineliohinta.

2

LPA -tontteja vuokrattaessa noudatetaan muuten soveltuvin osin tavanomaisia autopaikkatonttien vuokrausehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 08.09.2011 § 428

HEL 2011-002413 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J8 P2 ja 3, Böstaksentie 1-5, 7-9, 16, 20, Linnunradantie 7, Sateenkaarentie 1a, Henrik Forsiuksen tie 22

Päätös

EHDOTUS A

Postadress
PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

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

Telefon
+358 9 310 1641
Konton
FI0680001200062637

Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Moms nr
FI02012566



Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Suutarilan asemakaavaan nro 11488 sisältyvät kaupungin omistamat asuinrakennusten tontit (asemakaavamerkintä A) ja rivitalotontit (asemakaavamerkintä AR) sekä Suutarilan asemakaavaan nro 11814 sisältyvän rivitalotontin (AR) 40233/1 (os. Henrik Forsiuksen tie 22) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinrakennusten tonttien ja rivitalotonttien vuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntotilan osalta.

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokran suuruista maanvuokraa.

Jos valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tai asumis-oikeusasuntotuotantoon varatulle tontille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään tontin vuosivuokrasta 80 prosenttia.

Arava- tai korkotukialennus myönnetään tontin vuokraan kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin asuntokerrostalotontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

2

Asunto- ja rivitalotontteja vuokrattaessa noudatetaan muuten soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

EHDOTUS B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Suutarilan asemakaavaan nro 11488 sisältyvät asuinrakennusten tontteja ja rivitalotontteja palvelevat autopaikkojen korttelialueen (LPA) tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1



LPA -tonttien vuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista tonttineliohinta.

2

LPA -tontteja vuokrattaessa noudatetaan muuten soveltuvin osin tavanomaisia autopaikkatonttien vuokrausehtoja.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Suutarilantien länsipuolinen asuntoalue sijaitsee Kehä III:n läheisyydessä mm. Suutarilantien, Sateenkaarentien ja Hannukselanpolun varrella.

Alueelle on suunniteltu uusia esikaupunkimaiseen rakentamistapaan tähtäviä suhteellisen tiiviitä pientalokortteleita. Alueelle on muodostettu yhdeksän yhtiömäisesti rakennettavaa asuntotonttia, yksitoista omakotitonttia, puisto ja pysäköintitontteja. Tonttitehokkuus on $e = 0.40-0.50$. Alueen kaikki tontit on varattu.

Alueen omakotitonteille on jo aiemmin määritelty vuokrausperusteet ja ne on vuokrattu yksityishenkilöille ns. hartiapankkirakentamiseen.

Myös Henrik Forsiuksen tien tontti on varattu. Sen tonttitehokkuus on 0,47.

Nyt po. asuntotonteille esitetään vahvistettavaksi vuokrausperusteet siten, että vuokrausperusteena pidetään 25 euron (ind. 100) suuruista kerrosneliohinta. Esitetty vuokrausperuste vastaa rakennusoikeuden nykyarvoa (ind.1808) noin 452 euroa/k-m². Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin ilman alennuksia noin 1,81 euroa/h-m²/kk.

Samalla esitetään vahvistettavaksi vuokrausperusteet neljälle autopaikkatontille. Autopaikka-tonttien vuokrausperusteena pidettäisiin 1 euron (ind. 100) suuruista kerrosneliohinta.

Asuntotontit ja autopaikkatontit esitetään vuokrattavaksi 31.12.2075 saakka.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi