



18.01.2012

Kaj/14

§ 14

Arrendegrunder för tomter för bostadshus (tomterna nr 36117/1 och 3, 36119/1 och 3, 36120/3, 36121/2, 36263/1 och 36264/1 och 3) i Viksbacka

HEL 2011-008455 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2070 utarrendera de nedanstående tomterna, planerade tomter eller tomter som ska bildas av dessa som ingår i detaljplaneändringarna nr 11250, 11781 och 11380 i 36 stadsdelen (Vik, Viksbacka) på följande villkor:

1

Årsarrendena för bostadstomterna nr 36117/1 och 3, 36119/1 och 3, 36120/3, 36121/2, 36263/1 och 36264/1 och 3 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 33 euro/m² bostadsvåningsyta.

Bostadskomplement beaktas inte då arrendet bestäms.

Eventuella affärs-, kontors- eller motsvarande lokaler som byggs på tomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

2

Av arrendet för bostadstomterna för hyresbostadsproduktion med statligt stöd och för produktion av bostadsrättslägenheter tas 80 % ut så länge som statligt bostadslån återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse på räntestödslån som beviljats för bostadsbyggandet.

3

Årsarrendet för tomten för bilplatser nr 36264/2 (LPA) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro/m² tomtyta.

4

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter, i tillämpliga delar de villkor beträffande regleringen av pris- och kvalitetsnivån på



18.01.2012

Kaj/14

bostäder som stadsfullmäktige och stadsstyrelsen har fattat beslut om och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Sijaintikarta
- 2 Kartat tonteista

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2070 utarrendera de nedanstående tomterna, planerade tomter eller tomter som ska bildas av dessa som ingår i detaljplaneändringarna nr 11250, 11781 och 11380 i 36 stadsdelen (Vik, Viksbacka) på följande villkor:

1

Årsarrendena för bostadstomterna nr 36117/1 och 3, 36119/1 och 3, 36120/3, 36121/2, 36263/1 och 36264/1 och 3 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 33 euro/m² bostadsvåningsyta.

Bostadskomplement beaktas inte då arrendet bestäms.

Eventuella affärs-, kontors- eller motsvarande lokaler som byggs på tomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

2

Av arrendet för bostadstomterna för hyresbostadsproduktion med statligt stöd och för produktion av bostadsrättslägenheter tas 80 % ut så länge som statligt bostadslån återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse på räntestödslån som beviljats för bostadsbyggandet.

3

Årsarrendet för tomten för bilplatser nr 36264/2 (LPA) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro/m² tomtyta.



18.01.2012

Kaj/14

4

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

Föredraganden

Reserveringar

Ett projekt för fritt finansierad produktion av ägarbostäder med hitas I-villkor är under inledning i Viksbacka på tomterna nr 36117/1 och 3 och tomterna nr 36119/1 och 3 reserverade för Bostadsstiftelsen och på tomten nr 36120/3 reserverad för bostadsproduktionskommittén.

Tomten nr 36212/2 i samma område är reserverad för bostadsproduktionskommittén och tomterna nr 36263/1 och 36264/1–3 är reserverade för gruppbyggande under sakkunnig ledning för Finnish Consulting Group Oy och Saraco D&M Oy.

Eftersom alla tomter ovan är reserverade och byggandet på vissa av dem inleds i den nära framtiden föreslås det att arrendegrunder för tomterna ska fastställas.

Detaljplane- och tomtuppgifter

I de gällande detaljplanerna tas bostadstomterna upp som kvartersområde för bostadshus (A).

På tomterna nr 36117/1 och 3 och tomterna nr 36119/1 och 3 är maximivåningstalet 2–3. Byggrätten på tomterna 36117/1 och 3 uppgår till 1 350 m² vy, på tomten nr 36119/1 till 1 200 m² vy och på tomten nr 36119/3 till 1 400 m² vy. Tomtexploateringstalet (e) varierar mellan 0,86 och 0,95.

På tomterna nr 36120/3 och 36121/2 är maximivåningstalet 3. Byggrätten på tomten nr 36120/3 uppgår till 4 500 m² vy (e = 0,81) och på tomten nr 36121/2 till 3 300 m² (e = 0,58).

På tomten nr 36263/1 och tomterna nr 36264/1 och 3 är maximivåningstalet 1–4. Byggrätten på tomten nr 36263/1 uppgår till 1 200 m² vy (e = 0,59), på tomten nr 36264/1 till 1 400 m² vy (e = 1,55) och på tomten nr 36264/3 till 1 200 m² vy (e = 1,66).

Tomten nr 36264/2 utgör kvartersområde för bilplatser (LPA) som tjänar bostadstomterna.

Arrendegrunder

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

Kontonr
FI0680001200062637

Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Moms nr
FI02012566



18.01.2012

Kaj/14

Enligt förslaget bestäms årsarrendena så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 33 euro/m² bostadsvåningsyta. Detta motsvarar i nuvarande prisnivå (11/2011) ca 603 euro/m² vy för bostadstomter och arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir då utan nedsättningar ca 2,41 euro/m² i månaden.

Som jämförelseuppgifter kan det konstateras att arrendegrunder för tomter med motsvarande detaljplan i Viksbacka har fastställts så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 28–30 euro/m² bostadsvåningsyta. Priset på tomter som genom en tävling om tomtöverlåtelse överläts för fritt finansierad produktion av högkvalitativa ägarbostäder har fastställts till 750–800 euro/m² vy.

Med beaktande av det faktum att tomterna för fritt finansierad oreglerad bostadsproduktion har ett bättre läge än arrendeobjekten i jämförelseuppgifterna och de fastställda försäljningspriserna för tomterna anser stadsstyrelsen att de föreslagna arrendegrunderna är motiverade.

Årsarrendet för LPA-tomten nr 36264/2 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro/m² tomtyta, vilket följer sedvanlig praxis.

Det föreslås att arrendegrunder ska fastställas till 31.12.2070.

Förslaget följer fastighetsnämndens framställning.

En karta över läget utgör bilaga 1 och kartor över tomterna bilaga 2 till förslaget.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kartat tonteista

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

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



18.01.2012

Kaj/14

Kaupunginhallitus 09.01.2012 § 13

HEL 2011-008455 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) asemakaavan muutokseen nro 11250, nro 11781 ja nro 11380 sisältyvät jäljempänä mainitut tontit, suunnitellut tontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotonttien 36117/1 ja 3, 36119/1 ja 3, 36120/3 ja 36121/2 sekä 36263/1 sekä 36264/1 ja 3 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 33 euroa.

Asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei peritä.

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

2

Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja asumisoikeustuotantoon varattujen asuntotonttien vuokrista peritään 80 % sinä aikana, jona valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa korkohyvitystä asuntojen rakentamiseen myönnetylle korkotukilainalle.

3

Autopaikkatontin 36264/2 (LPA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelioetrihintana 1 euroa.

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja, kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.



18.01.2012

Kaj/14

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 01.12.2011 § 622

HEL 2011-008455 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H5 S4, H6 S1, Ristiretkeläistenkatu, Harjannetie, Bysantinkuja

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) asemakaavan muutokseen nro 11250, nro 11781 ja nro 11380 sisältyvät jäljempänä mainitut tontit, suunnitellut tontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotonttien 36117/1 ja 3, 36119/1 ja 3, 36120/3 ja 36121/2 sekä 36263/1 sekä 36264/1 ja 3 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 33 euroa.

Asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei peritä.

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

2

Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja asumisoikeustuotantoon varattujen asuntotonttien vuokrista peritään 80 % sinä aikana, jona valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa korkohyvitystä asuntojen rakentamiseen myönnetylle korkotukilainalle.

3

Autopaikkatontin 36264/2 (LPA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelioetrihintana 1 euroa.

4



18.01.2012

Kaj/14

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja, kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Viikinmäessä on tonteilla 36117/1 ja 3 sekä 36119/1 ja 3 käynnistymässä Asuntosäätiön hanke vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten Hitas I –ehdoin ja tontille 36120/3 ATT:n hanke vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten Hitas I –ehdoin. Tontti 36212/2 on varattu ATT:lle ja tontit 36263/1 sekä 36264/1-3 ovat varattu asiantuntijaohjattua ryhmärakennuttamista varten Finnish Consulting Group Oy:lle ja Saraco D&M Oy:lle.

Esitettyjen vuokrauserusteiden mukaan nykyhintatasossa laskettu kerrosneliömetrihintaa on asuintonteille noin 603 euroa ja maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,41 euroa/m²/kk.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

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

Kontonr

FI0680001200062637

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Moms nr

FI02012566