



29.08.2012

Kaj/19

## § 236

### Arrendegrunder för bostadstomten 43040/7 och bilplatstomten 43040/8 i Hertonäs

HEL 2012-006806 T 10 01 01 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomterna nr 7 och 8 i kvarteret nr 43040 i 43 stadsdelen (Hertonäs) på följande villkor:

1

Årsarrendet för bostadstomten 43040/7 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta.

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

Eventuella affärslokaler eller andra lokaler som är jämförbara med affärslokaler på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Årsarrendet för eventuella servicelokaler på bostadstomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 13 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

Av årsarrendet för bostadstomterna tas 80 % ut så länge som statligt lån för bostadsproduktionen på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

3

Årsarrendet för bilplatstomten 43040/8 (LPA) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter tomtyta.

4

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



29.08.2012

Kaj/19

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

**Bilagor**

1 Kopio asemakaavan nro 11921 kaavakartasta

**Beslutsförslag**

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomterna nr 7 och 8 i kvarteret nr 43040 i 43 stadsdelen (Hertonäs) på följande villkor:

1

Årsarrendet för bostadstomten 43040/7 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta.

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

Eventuella affärslokaler eller andra lokaler som är jämförbara med affärslokaler på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Årsarrendet för eventuella servicelokaler på bostadstomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 13 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

Av årsarrendet för bostadstomterna tas 80 % ut så länge som statligt lån för bostadsproduktionen på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

3

Årsarrendet för bilplatstomten 43040/8 (LPA) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter tomtyta.

4



29.08.2012

Kaj/19

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

## Föredraganden

### Reserveringsbeslut

Tomten 43040/7 har reserverats för bostadsproduktionskommittén i första hand för planering av statligt stödda hyresbostäder för äldre.

Enligt reserveringsbeslutet ska planeringen och byggandet på tomten koordineras och sammanpassas med de andra byggarna i kvarteret. En överenskommelse om parkeringsarrangemang och övriga gemensamma arrangemang samt uppdelningen av kostnaderna som de orsakar ska träffas med de andra byggarna i kvarteret.

AK-tomterna 43040/1–6 och AK-1 tomten 43040/7 har rätt att på egen bekostnad förlägga bilplatser till LPA-tomten 43040/8 i proportion till våningsytorna i detaljplaneändringen. Staden utarrenderar LPA-området till ägaren och innehavaren av de ovannämnda tomterna för bilparkering i enlighet med detaljplaneändringen genom ett långfristigt arrendeavtal med stadens sedvanliga arrendevillkor och av fastighetsnämnden föreskrivna tilläggsvillkor.

Eftersom det är meningen att inleda byggandet av LPA-tomten i den närmaste framtiden och byggandet av bostadstomten inom ett år bör arrendevillkor bestämmas för tomterna.

### Detaljplane- och tomtuppgifter

Enligt den gällande detaljplanen hör tomten 43040/7 till ett kvartersområde för flervåningshus (AK-1) till vilket det i första hand får förläggas bostäder för äldre och/eller servicebostäder för äldre och servicelokaler i anslutning till servicebostäderna, och tomten 43040/8 till ett kvartersområde för bilplatser (LPA). Det största antalet våningar på bostadstomten är angivet som V–VIII och byggrätten för tomten är 4 400 m<sup>2</sup> vy (tomtexploateringsstalet 1,85).

### Föreslag till arrendegrunder

På tomten 43040/7 byggs statligt stödda hyresbostäder för äldre och en bostadsgrupp med biutrymmen och gemensamma lokaler för utvecklingsstörda vuxna. Enligt föredraganden bör årsarrendet för tomten 43040/7 med beaktande av försäljningspriserna per kvadratmeter våningsyta i samma kvarter och arrendegrunderna för AK-tomten bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25



euro per kvadratmeter våningsyta. Priset per kvadratmeter motsvarar i nuvarande prisnivå (3/2012, index 1857) 464 euro/m<sup>2</sup> vy.

Enligt förslaget beaktas de bostadskomplement som byggs utöver den i detaljplanen angivna våningsytan inte då arrendet bestäms. Eventuella affärslokaler eller andra lokaler som är jämförbara med affärslokaler på bostadstomten föreslås bli beaktade på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Årsarrendet för eventuella offentliga servicelokaler på bostadstomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 13 euro per kvadratmeter våningsyta.

För jämförelsens skull kan det konstateras att arrendegrunden för AK-tomten 43011/27 i Hertonäs har bestämts så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om våningsyta för både bostäder och lokaler för varierande ändamål. På tomten byggs hyresbostäder som är avsedda för ungdomar.

Det kan ytterligare konstateras att AK-tomtarna 43040/5 och 6, som ligger i samma kvarter som tomten 43040/7, år 2010 har överlåtit genom försäljning för produktion av fritt finansierade hyresbostäder, varvid priset har satts vid 530 euro/m<sup>2</sup> vy, i nuvarande prisnivå 567 euro/m<sup>2</sup> vy.

Av årsarrendet för ett objekt som byggs med stöd av statligt lån eller räntestöd tas 80 % ut så länge som statligt lån för byggandet av de byggnader som uppförs på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse på lån som beviljats för byggandet av de byggnader som uppförs på tomten.

Enligt ett beslut som stadsfullmäktige fattade 1.10.1980 (ärende 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % av kapitalvärdet på tomten.

Kapitalvärdet på den kalkylmässiga byggrätten för tomten i nuvarande prisnivå (3/2012, index 1857) blir då i fråga om bostäder cirka 464 euro/m<sup>2</sup> vy utan nedsättningar. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är så länge som statligt lån återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse 1,55 euro/m<sup>2</sup> i månaden och därefter 1,93 euro/m<sup>2</sup> i månaden.

Årsarrendet för LPA-tomten 43040/8 föreslås bli bestämt så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter tomtyta.



29.08.2012

Kaj/19

Arrendetiden föreslås vara cirka 60 år, dvs. en arrendeperiod som går ut 31.12.2075.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

## Bilagor

1 Kopio asemakaavan nro 11921 kaavakartasta

## För kännedom

Kiinteistölautakunta

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 18.06.2012 § 728

HEL 2012-006806 T 10 01 01 02

43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43040 tontit nro 7 ja 8; Abraham Wetterin tie 12 ja 18

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43040 tontit nrot 7 ja 8 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotontin 43040/7 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

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.



29.08.2012

Kaj/19

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

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).

3

Autopaikkatontin 43040/8 (LPA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista tonttinelio metrihintaa.

4

Muuten noudatetaan tonttien vuokrauksessa tavanomaisia asuntotonttien ja autopaikotusalueiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 16.05.2012 § 296

HEL 2012-006806 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J4 S2, Abraham Wetterin tie 12 ja 18

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43040 tontit nrot 7 ja 8 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1



Asuntotontin 43040/7 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

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 palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

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).

3

Autopaikkatontin 43040/8 (LPA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista tonttinelämetrihintaa.

4

Muuten noudatetaan tonttien vuokrauksessa tavanomaisia asuntotonttien ja autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889  
miia.pasuri(a)hel.fi