



29.08.2012

Kaj/17

§ 234

Arrendegrunder för en bostadstomt (tomten 28171/13) i Åggelby

HEL 2012-006807 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 tomten nr 13 (adress Kullatorpsstigen 4, yta 6 466 m²) i kvarteret nr 28171 i 28 stadsdelen (Åggelby) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta med hitasvillkor och 33 euro utan hitasvillkor.

2

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

3

Minst 40 % av våningsytan ska byggas med hitasvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavasta

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomten nr 13 (adress Kullatorpsstigen 4, yta 6 466 m²) i kvarteret nr 28171 i 28 stadsdelen (Åggelby) på följande villkor:

1



Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta med hitasvillkor och 33 euro utan hitasvillkor.

2

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

3

Minst 40 % av våningsytan ska byggas med hitasvillkor.

Sammandrag

På tomten finns den gamla sekreterarinstitutsbyggnaden som rivs. Enligt detaljplaneändringen kan två bostadshus i fyra våningar byggas på tomten. Tomtens byggrätt (5 670 m² vy) förblir oförändrad. Det är meningen att det på tomten ska byggas bostäder med hitasvillkor och utan hitasvillkor. Andelen bostäder som produceras med hitasvillkor föreslås vara minst 40 %. Enligt de föreslagna arrendegrunderna är arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna i hitasproduktionen 2,24 euro per kvadratmeter bostadsyta i månaden och utan hitasvillkor 2,46 euro per kvadratmeter bostadsyta i månaden.

Föredraganden

Detaljplaneändring

I detaljplaneändringen som trädde i kraft våren 2012 ändrades tomten 28171/13 i Åggelby från en skoltomt till kvartersområde för flervåningshus. På området får det byggas två bostadshus i fyra våningar med en sammanlagd byggrätt på 5 760 m² vy.

Det aktuella projektet

På tomten finns nu en byggnad där Helia-stiftelsens sekreterarinstitut fungerade. Institutets verksamhet upphörde 2005. Stiftelsen har sålt byggnaden med hyresrättigheter till SRV Asunnot Oy, som har för avsikt att riva byggnaden och bygga bostadsbyggnaderna som detaljplaneändringen möjliggör på tomten.

I samband med godkännandet av detaljplanen uppmanade stadsstyrelsen i sitt verkställighetsbeslut uppmana fastighetsnämnden att förhandla om förnyandet av arrendeavtalet så att minst 40 % av bostäderna som byggs på tomten består av annan än fritt finansierad bostadsproduktion (aravahyresbostäder, bostadsrättsbostäder eller hitasägarbostäder).



29.08.2012

Kaj/17

Andelen bostäder som produceras med hitasvillkor föreslås vara minst 40 %

Föreslag till arrendegrunder

För tomten 28171/3 föreslås arrendegrunder enligt vilka årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta i hitasproduktion och 33 euro utan hitasvillkor. Arrendegrunden motsvarar priset 559–615 euro per kvadratmeter i prisnivån april 2012.

De föreslagna arrendegrunderna motsvarar arrendegrunder som under senare tider har fastställts i Norra Haga, Magnuskärr och Månsas.

Enligt stadsfullmäktiges tidigare beslut är årsarrendet för bostadstomter 4 % av det kalkylmässiga tomtpriset.

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är 2,24 euro per kvadratmeter bostadsyta i månaden i fråga om hitasproduktion och 2,46 euro per kvadratmeter bostadsyta i månaden utan hitasreglering.

Årsarrendet för tomten som utarrenderats till skoltomt var enligt det gamla arrendeavtalet cirka 17 000 euro per år medan det enligt de nya arrendegrunderna blir cirka 135 000 euro per år förutsatt att cirka 40 % av byggrätten på tomten byggs med hitasvillkor.

Tomten föreslås bli utarrenderad till utgången av år 2075.

Förslaget följer fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavasta

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 810



29.08.2012

Kaj/17

HEL 2012-006807 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28171 tontin nro 13 (osoite Mäkitorpanpolku 4, pinta-ala 6 466 m²) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa Hitas-ehdoin ja 33 euroa ilman Hitas-ehdoja.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehdoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehdoja.

3

Hitas-ehdoin toteutettavaa kerrosalaa on oltava vähintään 40 %.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 14.06.2012 § 351

HEL 2012-006807 T 10 01 01 02

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28171 tontti nro 13 (osoite Mäkitorpanpolku 4, pinta-ala 6 466 m²) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1



29.08.2012

Kaj/17

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa Hitas-ehdoin ja 33 euroa ilman Hitas-ehdoja.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

3

Hitas-ehdoin toteutettavaa kerrosalaa on oltava vähintään 40 %.

31.05.2012 Pöydälle

16.05.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Risto Lehtonen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36617
risto.lehtonen(a)hel.fi