



13.11.2013

Kaj/11

§ 392

Arrendegrunder för tomten 37026/3 i Bocksbacka och tomten 38259/5 i Malm (Eskosvägen 4, Fältstensbågen 30)

HEL 2013-010471 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera den i detaljplaneändring nr 11977 angivna bostadstomten 37026/3 (AK) i 37 stadsdelen (Bocksbacka) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten 37026/3 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

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

Affärslokaler eller motsvarande lokaler som eventuellt byggs på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

2

En andel på 80 % av årsarrendet tas ut så länge ett statligt bostadslån som beviljats för byggandet av bostadshus på tomten inte har återbetalats i sin helhet eller så länge staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) för ett lån som beviljats för bostadsbyggandet.

Nedsättning förknippad med statligt räntestöd beviljas till den del byggrätten för tomten används för byggande av bostäder med räntestöd.

3

I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor. I fråga om hitasproduktion gäller dessutom de av stadsfullmäktige och stadsstyrelsen föreskrivna villkoren för reglering av pris- och kvalitetsnivån på bostäder.



13.11.2013

Kaj/11

B

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera den i detaljplaneändring nr 11695 angivna bostadstomten 38259/5 (AP) i 38 stadsdelen (Malm, Rönbacka) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten 38259/5 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 28 euro per kvadratmeter våningsyta.

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

Affärslokaler eller motsvarande lokaler som eventuellt byggs på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

2

I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter, av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor och de av stadsfullmäktige och stadsstyrelsen föreskrivna villkoren för reglering av pris- och kvalitetsnivån på bostäder.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11977
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11695

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar

A

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera den i detaljplaneändring nr 11977 angivna bostadstomten 37026/3 (AK) i 37 stadsdelen (Bocksbacka) på följande villkor:

1



Årsarrendet för tomten 37026/3 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

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

Affärslokaler eller motsvarande lokaler som eventuellt byggs på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

2

En andel på 80 % av årsarrendet tas ut så länge ett statligt bostadslån som beviljats för byggandet av bostadshus på tomten inte har återbetalats i sin helhet eller så länge staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) för ett lån som beviljats för bostadsbyggandet.

Nedsättning förknippad med statligt räntestöd beviljas till den del byggrätten för tomten används för byggande av bostäder med räntestöd.

3

I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor. I fråga om hitasproduktion gäller dessutom de av stadsfullmäktige och stadsstyrelsen föreskrivna villkoren för reglering av pris- och kvalitetsnivån på bostäder.

B

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera den i detaljplaneändring nr 11695 angivna bostadstomten 38259/5 (AP) i 38 stadsdelen (Malm, Rönnebacka) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten 38259/5 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 28 euro per kvadratmeter våningsyta.

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

Affärslokaler eller motsvarande lokaler som eventuellt byggs på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.



13.11.2013

Kaj/11

2

I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter, av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor och de av stadsfullmäktige och stadsstyrelsen föreskrivna villkoren för reglering av pris- och kvalitetsnivån på bostäder.

Sammandrag

Tomten 37026/3 vid Eskosvägen i Bocksbacka är avsedd för flervåningshus (AK). Den är reserverad för bostadsproduktionsbyrån. Med tanke på att byggstarten är nära förestående måste arrendegrunder fastställas för tomten. De föreslagna arrendegrunderna motsvarar ett nuvärde på ca 490 euro/m² vy.

Tomten 38259/5 vid Fältstensbågen i Rönnsbacka är avsedd för småhus (AP). Den är reserverad för Larmix Oy. Att fastställa arrendegrunder är aktuellt också i fråga om denna tomt. De föreslagna arrendegrunderna motsvarar ett nuvärde på ca 530 euro/m² vy.

Föredraganden

Reserveringsbeslut

Bostadstomten 37026/3 (AK) i Bocksbacka är reserverad för bostadsproduktionsbyrån till 31.12.2013. Hälften av det som byggs ska planeras för produktion av hyresbostäder med statligt stöd och hälften för produktion av bostäder som utgör en mellanform. För eventuell hitasproduktion gäller hitas I-villkor.

Bostadstomten 38259/5 (AP) i Rönnsbacka är reserverad för Larmix Oy till 31.12.2014. Den ska planeras för produktion av ägarbostäder med hitas II-villkor.

Detaljplaneuppgifter

Tomten 37026/3 i Bocksbacka är enligt den gällande detaljplanen kvartersområde för flervåningshus (AK). Byggrätten omfattar 7 700 m² vy. Fyra flervåningshus i fem, sex eller sju våningar får uppföras. Tomten är belägen nära Bocksbacka station.

En kopia av detaljplanekartan utgör bilaga 1.

Tomten 38259/5 i Rönnsbacka är enligt den gällande detaljplanen kvartersområde för småhus (AP). Där får uppföras fyra fristående hus. Beteckningen för det maximala antalet våningar är 1½ eller II. Byggrätten omfattar 620 m² vy. Tomten är belägen vid Malms begravningsplats, nära Rönnsbackavägen.

En kopia av detaljplanekartan utgör bilaga 2.



13.11.2013

Kaj/11

Förslag till arrendegrunder

Det föreslås sådana arrendegrunder för tomten för flervåningshus i Bocksbacka att årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro/m² vy. I prisnivån 8/2013 (index 1 891) uppgår priset till 492 euro/m² vy. Arrendets genomsnittliga effekt på boendekostnaderna blir 2,00 euro/m² i månaden utan nedsättning förknippad med räntestöd och 1,60 euro/m² i månaden med denna nedsättning.

För tomten för småhus i Malm föreslås det sådana arrendegrunder att årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 28 euro/m² vy. I prisnivån 8/2013 (index 1 891) uppgår priset till 529 euro/m² vy. Arrendets effekt på boendekostnaderna blir ca 2,10 euro/m² i månaden.

Arrendegrunderna har bestämts med beaktande av arrendegrunder som stadsfullmäktige på sista tiden fastställt för motsvarande områden.

Tomterna föreslås bli utarrenderade till utgången av år 2080.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11977
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11695

Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 04.11.2013 § 1140

HEL 2013-010471 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A



Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 37. kaupunginosan (Pukinmäki) asemakaavan muutokseen nro 11977 merkityn asuntontin 37026/3 (AK) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 37026/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 26 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntokerrosalalta.

2

Tontin 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).

Korkotukialennusta myönnetään siltä osin kuin tontin rakennusoikeutta käytetään valtion korkotukemien asuntojen rakentamiseen.

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-tuotannon osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) asemakaavan muutokseen nro 11695 merkityn asuntontin 38259/5 (AP) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 38259/5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.



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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntokerrosalalta.

2

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

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 05.09.2013 § 436

HEL 2013-010471 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H6 T4 ja J6 P2, Eskolantie 4 ja Ketokivenkaari 30

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 37. kaupunginosan (Pukimäki) asemakaavan muutokseen nro 11977 merkityn asuntotontin 37026/3 (AK) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 37026/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 26 euroa.

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.



13.11.2013

Kaj/11

2

Tontin 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).

Korkotukialennusta myönnetään siltä osin kuin tontin rakennusoikeutta käytetään valtion korkotukemien asuntojen rakentamiseen.

3

Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-tuotannon osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) asemakaavan muutokseen nro 11695 merkityn asuntotontin 38259/5 (AP) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 38259/5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

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.

2

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

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila



13.11.2013

Kaj/11

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463
hanneli.alho(a)hel.fi

Postadress

PB 10
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

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

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566