



27.11.2013

Kaj/7

§ 403

Arrendegrunder för en tomt avsedd att utarrenderas till Fastighets Ab Auroraborg (Bortre Tölö, tomten 14486/49, Tölögatan 49)

HEL 2013-005967 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 49 i kvarteret nr 14486 i 14 stadsdelen (Bortre Tölö) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten 14486/49 (AKE) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 42 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om fritt finansierade hyresbostäder utan reglering.

Affärs-, butiks- och utställningslokaler eller andra lokaler där allmänheten betjänas och eventuella kontorslokaler eller motsvarande lokaler på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

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

Arrendet bestäms utifrån våningsytan i huset på tomten.

2

I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Liitekartta, vuokrattava tontti 14486-49

Utdrag

Utdrag
Kiinteistö Oy Auroranlinna

Bilagor till utdrag
Kunnallisvalitus, valtuusto

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



Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomten nr 49 i kvarteret nr 14486 i 14 stadsdelen (Bortre Tölö) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten 14486/49 (AKe) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 42 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om fritt finansierade hyresbostäder utan reglering.

Affärs-, butiks- och utställningslokaler eller andra lokaler där allmänheten betjänas och eventuella kontorslokaler eller motsvarande lokaler på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

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

Arrendet bestäms utifrån våningsytan i huset på tomten.

2

I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Sammandrag

Stadsstyrelsen beslutade 3.6.2013 (667 §) sälja bostadshuset på tomten 14486/49 vid Tölögatan 49 till Fastighets Ab Auroraborg. Huset hade varit i trafikverkets besittning. Det övertogs av köparen 1.9.2013.

Fastighetsnämnden beslutade 5.9.2013 utarrendera tomten till Fastighets Ab Auroraborg för 30 år fr.o.m. 1.9.2013. Avsikten är att arrendetiden ska förlängas till 31.12.2075 så snart stadsfullmäktige har godkänt arrendegrunder för tomten.

Eftersom det är tänkt att arrendetiden ska förlängas till 31.12.2075 bör arrendegrunder bestämmas för tomten med tanke på ett långfristigt arrendeavtal.

Det är meningen att bostäderna på tomten oberoende av ägarbytet ska förbli fritt finansierade hyresbostäder. De hyrs främst ut till anställda vid trafikverket och andra anställda hos staden.

Föredraganden



Detaljplane- och tomtuppgifter

Tomten 14486/49 i Bortre Tölö är i den gällande detaljplanen kvartersområde för flervåningshus (AKe). Affärs- och kontorslokaler o.d. får finnas endast i första våningen i gathuset. Byggrätten omfattar enligt detaljplanen 4 230 m² vy, och det högsta tillåtna antalet våningar är sex.

En karta över tomten utgör bilaga.

Våningsyta i huset på tomten

Arrendet för tomten har beräknats utifrån de interna arrenden som trafikverket betalat och utifrån den byggda våningsytan på sammanlagt 6 200 m². Arrendet bör också vid den aktuella utarrenderingen basera sig på den byggda våningsytan.

Arrendegrunder

Årsarrendet för tomten föreslås bli bestämt så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 42 euro/m² bostadsvåningsyta i fråga om fritt finansierade hyresbostäder utan reglering.

Priset per kvadratmeter våningsyta uppgår i prisnivån 7/2013 (index 1 891) till 794 euro. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir då 3,18 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden.

Affärs-, butiks- och utställningslokaler eller andra lokaler där allmänheten betjänas och eventuella kontorslokaler eller motsvarande lokaler på tomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

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

I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Då de aktuella arrendegrunderna övervägts har en jämförelse gjorts med priserna i arrendegrunder anknutna till fritt finansierade hyresbostäder i nya projektområden i innerstaden. Det har dessutom beaktats att tomten är belägen i ett område med hög status i innerstaden, att det är fråga om en färdig miljö, att trafikförbindelserna är goda och att avståndet till stadskärnan är kort.



27.11.2013

Kaj/7

Enligt ett beslut som stadsfullmäktige fattade 1.10.1980 (ärende 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % av det kalkylmässiga tomtpriset.

Tomten föreslås bli utarrenderad till 31.12.2075. Arrendetiden kan anses vara tillräckligt lång med tanke på att t.ex. tomter på Busholmen i Västra hamnen i regel utarrenderas för ca 60 år.

Förslaget är i överensstämmelse med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Liitekartta, vuokrattava tontti 14486-49

Utdrag

Utdrag
Kiinteistölautakunta

Bilagor till utdrag
Kunnallisvalitus, valtuusto

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 18.11.2013 § 1229

HEL 2013-005967 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 14486 tontin 49) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AKe) 14486/49 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100



vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 42 euroa.

Asuntotontille toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista asiakaspalvelutiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

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

Vuokraa määriteltäessä perusteena käytetään tontilla sijaitsevan rakennuksen kerrosalaa.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 05.09.2013 § 445

HEL 2013-005967 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G3 S4, Töölönkatu 49

Päätös

A

Lautakunta päätti vuokrata Kiinteistö Oy Auroranlinnalle (Y-tunnus 0689784-0) Helsingin kaupungin 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 14486 tontin 49 (91-14-486-49, os. Töölönkatu 49, pinta-ala 1 411 m²) asuntotarkoitukseen ajaksi 1.9.2013 - 31.8.2043 alla olevin sekä liitteestä nro 2 ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 10 416 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen



kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2014 saakka 196 967 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.9.2013 - 31.12.2014 perittävä vuokra on 262 623 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike- tai niihin verrattavaa tilaa enemmän kuin 6 200 k-m²².

(A1114-13)

Samalla lautakunta päätti merkitä tonttia 14486/49 koskevat sisäiset vuokraukset (V4114-3 ja V4114-4, sopimusnumero 16570) päättymään 31.8.2013 sekä todeta, että edellä mainittujen sisäisten vuokrausten perusteella mahdollisesti peritty vuokra tullaan palauttamaan vuokralaiselle, mikäli sitä on peritty 31.8.2013 jälkeiseltä ajalta.

Lopuksi lautakunta päätti, että tontin 14486/49 vuokrasopimus allekirjoitetaan vasta, kun vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen kauppa koskeva sopimus on Kiinteistö Oy Auroranlinnan ja Helsingin kaupungin liikennelaitoksen välillä allekirjoitettu.

B

Samalla lautakunta päätti jatkaa tontin 14486/49 vuokrasopimuksen vuokra-aikaa ja oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään muutkin mahdollisesti tarvittavat muutokset vuokrasopimukseen myöhemmin tehtävän kaupunginvaltuuston tontin vuokrauserusteita koskevan päätöksen mukaisesti.

C

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 14486 tontin 49 (91-14-486-49, os. Töölönkatu 49, pinta-ala 1 411 m²) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AKe) 14486/49 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100



vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 42 euroa.

Asuntotontille toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista asiakaspalvelutiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

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

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi