



26.08.2015

Kaj/12

§ 190

Arrendegrunder för tomten 41200/28 i Jakobacka och tomten 38317/4 i Rönninge

HEL 2015-006708 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av chefen för fastighetskontorets tomtavdelning bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera tomten för flervåningshus nr 4 eller den tomt som bildas av denna i kvarteret 38317 i 38 stadsdelen (Malm), som ingår i detaljplaneändringen nr 12135, på följande villkor:

1

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

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

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

2

Av årsarrendet för bostadstomten tas 80 % ut så länge som statligt bostadslån för byggandet av bostadshus på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsbyggandet.

3

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

B

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av chefen för fastighetskontorets tomtavdelning bestämd tidpunkt till 31.12.2075



26.08.2015

Kaj/12

utarrendera tomten för flervåningshus nr 28 eller den tomt som bildas av denna i kvarteret 41200 i 41 stadsdelen (Storskog) enligt den 2.5.2013 godkända tomtindelningen nr 12574 på följande villkor:

1

Årsarrendet för bostadstomten 41200/28 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 20 euro per kvadratmeter våningsyta.

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

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

2

Av årsarrendet för bostadstomten tas 80 % ut så länge som statligt bostadslån för byggandet av bostadshus på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsbyggandet.

3

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 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12135
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12134
- 3 Tonttitiedot
- 4 Tonttijakokartta nro 12574

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.



26.08.2015

Kaj/12

Sammandrag

Enligt förslaget ska arrendegrunder fastställas för tomten för kompletteringsbyggande 41200/28 (AK) i Jakobacka och bostadstomten 38317/4 (A) i Rönninge.

De föreslagna arrendegrunderna för tomten 38317/4 motsvarar byggrättens nuvärde (index 1908) på cirka 477 euro/m² vy. Arrendets inverkan på boendekostnaderna enligt de föreslagna arrendegrunderna uppgår till cirka 1,91 euro/m² vy i månaden (cirka 1,53 euro/m² vy i månaden med beaktande av den s.k. Ara-nedsättningen).

De föreslagna arrendegrunderna för tomten 41200/28 motsvarar byggrättens nuvärde (index 1908) på cirka 382 euro/m² vy. Arrendets inverkan på boendekostnaderna enligt de föreslagna arrendegrunderna uppgår till cirka 1,53 euro/m² vy i månaden (cirka 1,22 euro/m² vy i månaden med beaktande av den s.k. Ara-nedsättningen).

Föredragandens motiveringar

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 25.8.2014 (836 §) reservera tomten 38317/4 till Ungdomsstiftelsen för planering av hyresbostäder för ungdomar och unga barnfamiljer till 31.12.2016. Minst hälften av lägenhetsytan för projektet ska utgöra familjebostäder (två eller flera sovrum).

Tomten 41200/28 är inte reserverad. Tomten bildas av tomten för kompletteringsbyggande 41200/25 (tidigare tomten 41200/20) som har varit utarrenderad till Helsingfors stads bostäder Ab. På tomten byggs hyresbostäder med statligt stöd och den utarrenderas till Helsingfors stads bostäder Ab.

Uppgifter om detaljplanen

I den gällande detaljplanen utgör tomten 38317/4 kvartersområde för bostadshus (A). Detaljplanen för tomten finns som bilaga 1.

För bostadstomten 41200/20 (AK) gäller en detaljplaneändring om kompletteringsbyggande. Genom detaljplaneändringen har en ny tomt för flervåningshus 41200/24 (AK) separerats från tomten. Samtidigt har ytan för tomten 41200/20 gjorts mindre och tomten 41200/25 (AK) bildats av denna. I väntan på att kompletteringsbyggprojektet ska fortskrida beslutade man att ytterligare separera tomten 41200/28 (AK) från tomten 41200/25 till sin egen tomt (tomten 41200/28 följer den godkända tomtindelningen nr 12574).

Detaljplanen för tomten finns som bilaga 2.



Uppgifter om tomterna

Tomternas ytor, adresser och byggrätter framgår av bilagorna 3 och 4.

Tomterna är normativa tomter i detaljplanen och de har ännu inte antecknats i fastighetsregistret.

Förslag till arrendegrunder

Referensuppgifter

Arrendegrunderna för tomten 38317/4 är jämförbara med till exempel arrendegrunderna fastställda av stadsfullmäktige 7.5.2014 (145 §). Stadsfullmäktige beslutade då bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera de näraliggande tomterna 38029/3 och 38031/4 vid Ledstensvägen så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta.

Arrendegrunderna för tomten 41200/28 är jämförbara med till exempel arrendegrunderna fastställda av stadsfullmäktige år 2014 för tomten 41200/24 som ingår i samma kompletteringsbyggsprojekt. I detta fall motsvarar poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" priset 20 euro per kvadratmeter våningsyta.

Arrendet för bostadstomter

Årsarrendet för flervåningshustomten 38317/4 (AK) i Rönninge bestäms enligt förslaget så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår då till 1,91 euro/m² i månaden och med beaktande av Ara-nedsättningen till cirka 1,53 euro/m² bostadsyta i månaden. Det föreslagna arrendet motsvarar i nuvärdet (3/2015, index 19,08) cirka 477 euro/m² vy i månaden.

Årsarrendet för flervåningshustomten 41200/28 (AK) i Jakobacka bestäms enligt förslaget så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 20 euro per kvadratmeter våningsyta. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår då till 1,53 euro/m² i månaden och med beaktande av Ara-nedsättningen till cirka 1,22 euro/m² bostadsyta i månaden. Det föreslagna arrendet motsvarar i nuvärdet (3/2015, index 19,08) cirka 382 euro/m² vy i månaden.

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



26.08.2015

Kaj/12

En andel på 80 % av årsarrendet för bostadstomterna 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.

I fråga om tomten 41200/28 föreslås det att arrendetiden ska löpa ut 31.12.2075 eftersom arrendegrunder för tomten 41200/24 som ingår i samma kompletteringsbygghelhet har fastställts till 31.12.2075. I fråga om tomten 38317/4 föreslås det att arrendetiden ska löpa ut 31.12.2080.

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12135
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12134
- 3 Tonttitiedot
- 4 Tonttijakokartta nro 12574

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 10.08.2015 § 698

HEL 2015-006708 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) asemakaavan muutokseen nro 12135 sisältyvän korttelin nro 38317 asuinkerrostalotontin nro 4 tai sen sijaan tulevan tontin



26.08.2015

Kaj/12

kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 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.

3

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).

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) 2.5.2013 hyväksytyn tonttijaon nro 12574 mukaisen korttelin nro 41200 asuinkerrostalotontin nro 28 (kerrostalo) tai sen sijaan tulevan tontin kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotontin 41200/28 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 20 euroa.

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



26.08.2015

Kaj/12

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

3

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).

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 11.06.2015 § 280

HEL 2015-006708 T 10 01 01 02

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) asemakaavan muutokseen nro 12135 sisältyvä asuntotontti 38317/4 (kerrostalo) tai sen sijaan tuleva tontti kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntontin 38317/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

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



26.08.2015

Kaj/12

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

3

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).

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) 2.5.2013 hyväksytyt tonttijaon nro 12574 mukainen asuntotontti 41200/28 (kerrostalo) tai sen sijaan tuleva tontti kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotontin 41200/28 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 20 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.

3

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).

4



26.08.2015

Kaj/12

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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