



20.01.2016

Kaj/15

§ 15

Arrendegrunder för två flervåningshustomter (Haga, Stenhagen, tomterna 29201/4 och 29076/14)

HEL 2015-013471 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag be-
myndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt
till 31.12.2080 utarrendera tomten 4 i kvarteret 29201 (Stenhagsvägen,
yta på 934 m²) och tomten 14 i kvarteret 29076 (Stormyrvägen 16, yta
på 1 415 m²) i 29 stadsdelen (Haga), på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten 29201/4 bestäms så att poängtalet 100 för det
officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av
priset 37 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

Årsarrendet för tomten 29076/14 bestäms så att poängtalet 100 för det
officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av
priset 31 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

Bostadskomplement som byggs utöver den i detaljplanen angivna vå-
ningsytan beaktas inte då arrendet bestäms.

2

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastig-
hetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontti 29201-4
- 2 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontti 29076-14
- 3 Sijaintikartta, tontit 29201-4 ja 29076-14

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Postadress
PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

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

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



20.01.2016

Kaj/15

Framställningen stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Enligt förslaget ska arrendegrunder fastställas för tomten 29201/4 för oreglerad bostadsproduktion med fri finansiering i Stenhagen och för den näraliggande för produktion av bostäder av mellanformstyp reserverade flervåningshustomten 29076/14 i Södra Haga.

Enligt förslaget till arrendegrunder uppgår arrendets inverkan på boendekostnaderna på tomten 29201/4 till ca 2,83 euro/m² i månaden och på tomten 29076/14 till ca 2,37 euro/m² i månaden.

Föredragandens motiveringar

Tomtreserveringar

Enligt förslaget ska tomten 29201/4 genom en särskild framställning som förelagts stadsstyrelsen reserveras för ett bostadsaktiebolag som ska grundas för Asunto Oy Kivihaantie 1:s räkning för planering av oreglerade ägarbostäder och/eller hyresbostäder med fri finansiering. Avsikten är att inleda projektet under år 2016.

Tomten 29076/14 har genom stadsstyrelsens beslut 25.8.2015 (836 §) reserverats för produktion av ägarbostäder på Hitas II-villkor med fri finansiering eller bostadsrättsbostäder genom överlåtelse efter ett särskilt anmälnings- och förhandlingsförfarande. Enligt planerna för tomten kommer ägarbostäder på Hitas II-villkor med fri finansiering att byggas på tomten.

Detaljplane- och tomtuppgifter

Tomten 29201/4 utgör kvartersområde för flervåningshus (AK). Tomten 29201/4 har en yta på 934 m² och byggrätt på 1 144 m² vy. Maximivåningstalet för den byggnad som ska uppföras på tomten är 4. Enligt detaljplanebestämmelserna ska bilplatser förläggas till garage i byggnadernas våningar i marknivå eller i källaren eller på tomten genom att strukturera den med planteringar.

Tomten 29076/14 utgör kvartersområde för flervåningshus (AK). Tomten 29076/14 har en yta på 1 415 m² och byggrätt på 705 m² vy. Maximivåningstalet för den byggnad som ska uppföras på tomten är 4. Enligt detaljplanebestämmelserna ska bilplatser förläggas till garage i byggnadernas våningar i marknivå eller i källaren, i parkeringslokaler under jord eller under gårdsområdet eller på parkeringsplatser som ska struktureras med planteringar.



20.01.2016

Kaj/15

Utdrag ur detaljplanekartorna för tomterna och en karta över tomternas läge finns som bilagorna 1, 2 och 3.

Förslag till arrendegrunder

Årsarrendet för bostadstomten (flervåningshus) reserverad för produktion av oreglerade hyres- och/eller ägarbostäder med fri finansiering bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 37 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för bostadstomten (flervåningshus) reserverad för produktion av bostäder av mellanformstyp bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 31 euro per kvadratmeter våningsyta.

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

Tomternas kalkylmässiga priser per kvadratmeter våningsyta motsvarar i nuvärde (10/2015, index 19,11) ca 707 euro i fråga om produktion av oreglerade hyres- och/eller ägarbostäder och ca 592 euro i fråga om produktion av bostäder av mellanformstyp.

Arrendena har bestämts med beaktande av arrendena för motsvarande bostadstomter i området i fråga, utvecklingen av markvärdet efter utarrenderingen, markens kvalitet, tomternas läge i bostadsområdet och en utomstående experts bedömning om värdet på byggrätterna på tomterna.

Stadsfullmäktige har relativt nyligen fastställt arrendegrunder som kan anses som jämförbara. År 2014 bestämde stadsfullmäktige arrendegrunder för en tomt i Åggelby som överläts för produktion av bostadsrättsbostäder med räntestöd så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta. Samma arrende fastställdes år 2011 för en tomt i Haga, på vilken bostadsrättsbostäder för seniorer med räntestödslån uppfördes.

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår då i den angivna prisnivån till ca 2,83 euro/m² bostadsyta i månaden i fråga om produktion av oreglerade hyres- och/eller ägarbostäder och till ca 2,37 euro/m² bostadsyta i månaden i fråga om produktion av bostäder av mellanformstyp.

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % av tomtens kalkylmässiga pris.



20.01.2016

Kaj/15

Arrendetiden föreslås vara ca 65 år. Den går då ut 31.12.2080.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontti 29201-4
- 2 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontti 29076-14
- 3 Sijaintikartta, tontit 29201-4 ja 29076-14

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 11.01.2016 § 11

HEL 2015-013471 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin nro 29201 tontin nro 4 (Kivihaantie, pinta-ala 934 m²) ja korttelin nro 29076 tontin nro 14 (Isonnevantie 16, pinta-ala 1 415 m²) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 29201/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 37 euroa.

Tontin 29076/14 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 31 euroa.



20.01.2016

Kaj/15

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

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 17.12.2015 § 636

HEL 2015-013471 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 87/677 494 ja 101/678 493, Kivihaantie ja Isonnevantie 16

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29201 tontti 4 (Kivihaantie, pinta-ala 934 m²) ja korttelin 29076 tontti 14 (Isonnevantie 16, pinta-ala 1 415 m²) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 29201/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 37 euroa.

Tontin 29076/14 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 31 euroa.

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

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

(A1129-56 ja A1129-259)

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

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

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



20.01.2016

Kaj/15

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi