



20.01.2016

Kaj/16

## § 16

### Arrendegrunder för bostadstomter i Kungseken

HEL 2015-013486 T 10 01 01 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag be- myndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera de tomter som ingår i detaljplanen och de- taljplaneändringen nr 12150 för 33 stadsdelen (Kårböle) och som fram- går av bilaga 1, på följande villkor:

1

Årsarrendena för bostadstomterna (AK och A) bestäms så att poängta- let 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober = 100" mot- svaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om bo- stadsrätts- och hyresbostäder med statligt räntestöd.

Affärs-, kontors- och arbetslokaler och lokaler för offentlig service och kommunalteknik som eventuellt byggs på tomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

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

2

Av årsarrendet för bostadstomterna tas 80 % ut så länge som statligt bostadslån för bostadsproduktionen på tomten återstår att amortera el- ler så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

3

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

4

Årsarrendet för bilplatstomten (LPA) 3 i kvarteret 33397 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter tomtyta.

För bilplatstomten gäller i övrigt sedvanliga arrendegrunder för bilplats- områden och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tillägsvill- kor.



20.01.2016

Kaj/16

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

**Bilagor**

- 1 Tonttiluettelo
- 2 Sijaintikarta ja ote asemakaavasta

**Sökande av ändring**

Kommunalbesvär, fullmäktige

**Beslutsförslag**

Framställningen stämmer överens med förslaget.

**Sammandrag**

Enligt förslaget ska arrendegrunder för de reserverade tomterna i detaljplaneområdet för Kungsekens centrum fastställas.

**Föredragandens motiveringar**

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen har beslutat reservera tomter i Kungseken enligt följande:

Stadsstyrelsen beslutade 28.2.2013 (139 §) reservera tomten 33397/1 för bostadsproduktionsbyrån för planering av bostadsproduktion av mellanformstyp och tomterna 33397/2 och 33396/1 för planering av hyresbostäder med statligt räntestöd.

Stadsstyrelsen beslutade 25.8.2014 (836 §) reservera tomten 33386/1 för TA-Asumisoikeus Oy för planering av bostadsrättsbostäder och tomterna 33395/3 och 4 för Rakennusliike Reponen Oy, Yrjö ja Hanna -säätiö, och A-Kruunu för planering av hyres- och bostadsrättsbostäder med statligt stöd.

Stadsstyrelsen beslutade 23.11.2015 (1141 §) reservera tomten 33381/1 för bostadsproduktionsbyrån för produktion av bostäder av mellanformstyp och tomten 33388/1 för planering av hyresbostäder med statligt stöd.

Detaljplane- och tomtuppgifter



20.01.2016

Kaj/16

Detaljplanen för Kungsekens centrum vann laga kraft år 2014. Enligt detaljplanen utgör de tomter för vilka arrendegrunder nu ska fastställas kvartersområde för flervåningshus eller kvartersområde för bostadshus.

En karta över läget och ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 2.

Tomterna med finansierings- och besittningsformer och förslag till arrendegrunder anges i bilaga 2.

#### Förslag till arrendegrunder

Stadsfullmäktige har åren 2013 och 2015 fastställt arrendegrunder för jämförbara områden i Malmgård enligt vilka årsarrendena bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 23 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om bostadsproduktion på hitasvillkor.

Med beaktande av att de aktuella detaljplaneområdena har ett bra läge i närheten av en stomlinje för kollektivtrafik och rekreativområden föreslås det att arrendegrunderna för tomterna ska fastställas enligt följande:

Årsarrendena för bostadstomterna (AK och A) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om produktion av bostadsrätts- och hyresbostäder med statligt räntestöd.

Affärs-, kontors- och arbetslokaler och lokaler för offentlig service och kommunal teknik som eventuellt byggs på tomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Bostadskomplement som enligt detaljplanebestämmelserna får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan beaktas inte då arrendet bestäms.

Enligt förslaget tas 80 % av årsarrendet för bostadstomterna ut så länge som statligt bostadslån för bostadsproduktionen på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % av det kalkylmässiga tomtpriiset baserat på den huvudsakliga tomtanvändningen.

Arrendetiden föreslås vara ca 60 år. Den går då ut 31.12.2075.

#### Arrendets nuvärde och dess teoretiska effekt på boendekostnaderna



20.01.2016

Kaj/16

De föreslagna arrendena för bostadstomterna (AK och A) motsvarar i nuvärde (10/2015, index 1911) i fråga om produktion av bostadsrätts- eller hyresbostäder med statligt räntestöd ca 478 euro per kvadratmeter våningsyta med ARA-nedsättningen obeaktad och 382 euro per kvadratmeter våningsyta med ARA-nedsättningen (20 %) beaktad.

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna på bostadstomterna (AK och A) blir då i fråga om produktion av bostadsrätts- eller hyresbostäder med statligt räntestöd ca 1,9 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i månaden med ARA-nedsättningen obeaktad och ca 1,5 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i månaden med ARA-nedsättningen beaktad.

Till slut

De föreslagna arrendegrunderna motsvarar den tillämpade nivån. Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

## Bilagor

- 1 Tonttiluettelo
- 2 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## För kännedom

Kiinteistölautakunta

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 11.01.2016 § 10

HEL 2015-013486 T 10 01 01 02

Eesitys

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) asemakaa-



20.01.2016

Kaj/16

vaan ja asemakaavan muutokseen nro 12150 sisältyvät liitteestä 1 ilmenevät tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotonttien (AK ja A) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

Tonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

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

2

Asuntotonttien 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).

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

4

Korttelin 33397 pysäköintitontin (LPA) 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana tonttinelio-metrihintana 1 euroa.

Muuten pysäköintitontin osalta noudatetaan tavanomaisia autopaikoitusalueen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

Lisätiedot

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



20.01.2016

Kaj/16

Kiinteistölautakunta 17.12.2015 § 634

HEL 2015-013486 T 10 01 01 02

Esitys

Kiinteistöautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokramaan Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12150 sisältyvät liitteestä nro 2 ilmenevät tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotonttien (AK ja A) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

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

2

Asuntotonttien 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).

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

4

Korttelin 33397 pysäköintitontin (LPA) 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana tonttinelämetrihintana 1 euroa.

Muuten pysäköintitontin osalta noudatetaan tavanomaisia autopaikoitusalueen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.



20.01.2016

Kaj/16

---

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800  
katarina.nordberg(a)hel.fi