



25.05.2016

Kaj/6

§ 139

Arrendegrunder för vissa bostadstomter i Sockenbacka, Staffansby och Torparbacken

HEL 2016-004979 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 tomten nr 1 i kvarteret nr 35172, som ingår i detaljplaneändringen nr 12093 för 35 stadsdelen (Torparbacken), på följande villkor:

1

Årsarrendet för bostadstomten (AO) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro per kvadratmeter våningsyta.

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

Affärs-, kontors- och arbetslokaler som eventuellt byggs på tomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

2

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

B

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera tomten 12 i kvarteret 39235 och tomten 10 i kvarteret 39246, vilka ingår i detaljplaneändringen nr 11954 för 39 stadsdelen (Staffansby), på följande villkor:

1



25.05.2016

Kaj/6

Årsarrendet för bostadstomterna (A) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 31 euro per kvadratmeter våningsyta.

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

2

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.

C

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera tomten nr 10 i kvarteret nr 46154, som ingår i detaljplaneändringen nr 12067 för 46 stadsdelen (Sockenbacka), på följande villkor:

1

Årsarrendet för bostadstomten (AP) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro per kvadratmeter våningsyta.

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

Affärs-, kontors- och arbetslokaler som eventuellt byggs på tomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

2

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor. I fråga om hitasobjekt gäller dessutom de av stadsfullmäktige och stadsstyrelsen fastställda villkoren om reglering av pris- och kvalitetsnivån på bostäder.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Tontti- ja asemakaavatiedot



25.05.2016

Kaj/6

- 2 Ote ajantasaisesta asemakaavasta nro 12093
- 3 Ote ajantasaisesta asemakaavasta nro 11954
- 4 Ote ajantasaisesta asemakaavasta nro 12067

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Fastighetsnämnden beslutade 1.10.2015 (426 §) avgöra ansökningsförfarandet för gruppbyggande Ryhmärakennuttaminen 2015 (fastighetsnämnden 21.1.2015, 43 §) som ordnades våren 2015 och avslutades 30.4.2015 och reservera tomterna 35172/1 och 46154/10 för gruppbyggande med Hitas II-villkor för grupper som består av privatpersoner. Fastighetsnämnden har senare reserverat även tomterna 39235/12 och 39246/10 för privatpersoner för planering av fritt finansierade och oreglerade ägarbostäder genom förfarandet för gruppbyggande.

Arrendegrunder ska fastställas för tomterna ovan. Enligt förslaget till arrendegrunder blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna ca 2,21 euro/m² i månaden i fråga om tomterna för bostäder med Hitas II-villkor och ca 2,36 euro/m² i månaden i fråga om tomterna för oreglerad bostadsproduktion.

Föredragandens motiveringar

Reserveringsbeslut

Fastighetsnämnden beslutade 1.10.2015 (426 §) reservera tomterna 35172/1 och 46154/10 för gruppbyggande med Hitas II-villkor för grupper som består av privatpersoner till 31.12.2017.

Nämnden beslutade samtidigt att de tomter för vilka det inte kom in några ansökningar genom ansökningsförfarandet för gruppbyggande eller som inte blev valda (tomterna 39235/12 och 39246/10) överförs till den fortlöpande tomtsökningen för gruppbyggande på tillämpliga villkor.

Nämnden beslutade 7.4.2016 (148 §) reservera tomten 39235/12 och 21.4.2016 (169 §) tomten 39246/10 för privatpersoner för fritt finansierad oreglerad bostadsproduktion genom förfarandet för gruppbyggande.

Tomtuppgifter

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



Tomternas arealer, adresser, byggrätter och detaljplaneuppgifter framgår av bilaga 1 och detaljplanerna för tomterna av bilagorna 2, 3 och 4.

Jämförelseuppgifter

Som jämförelseuppgifter konstateras det att stadsfullmäktige 7.5.2014 (145 §) beslutade bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera tomterna 22 och 26 (AO) i kvarteret 39234 i 39 stadsdelen (Staffansby) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta. Bostäder av mellanformstyp byggs på tomterna.

På motsvarande sätt beslutade stadsfullmäktige 20.5.2015 (130 §) bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera tomten 35170/3 (AO) i 35 stadsdelen (Domarby) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 34 euro per kvadratmeter våningsyta. Tomten överläts för byggande av småhus genom självbyggeri.

Förslag till arrendegrunder

Arrendet har bestämts med beaktande av tidigare fastställda arrendegrunder för samma område eller motsvarande områden, tomternas läge i området och finansierings- och besittningsformerna för tomterna, och en enhetlig och konsekvent prissättning har eftersträvat.

Årsarrendena för tomterna 35172/1 och 46154/10 reserverade för bostäder med hitas II-villkor bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro per kvadratmeter våningsyta. Det kalkylmässiga tomtpriiset uppgår då till ca 534 euro/m² vy i prisnivån 3/2016 (index 1907).

Årsarrendena för tomterna 39235/12 och 39246/10 reserverade för fritt finansierad och oregerad bostadsproduktion bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 31 euro per kvadratmeter våningsyta. Det kalkylmässiga tomtpriiset uppgår då till ca 591 euro/m² vy i prisnivån 3/2016 (index 1907).

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

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir då i fråga om tomterna 35172/1 och 46154/10 ca 2,21 euro/m² bostadsyta i måna-



25.05.2016

Kaj/6

den. I fråga om tomterna 39235/12 och 39246/10 blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna ca 2,36 euro/m² bostadsyta i månaden.

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

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 Tontti- ja asemakaavatiedot
- 2 Ote ajantasaisesta asemakaavasta nro 12093
- 3 Ote ajantasaisesta asemakaavasta nro 11954
- 4 Ote ajantasaisesta asemakaavasta nro 12067

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 16.05.2016 § 474

HEL 2016-004979 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 35. kaupunginosan (Torpparinmäki) asemakaavan muutokseen nro 12093 merkityn korttelin nro 35172 tontin nro 1 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1



Asuntotontin (AO) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa.

Asunnon ulkopuolisista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokraehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-ehdoin toteutettavassa tuotannossa noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) asemakaavan muutoksen nro 11954 mukaisen korttelin nro 39235 tontin nro 12 sekä korttelin nro 39246 tontin nro 10 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotonttien (A) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 31 euroa.

Asunnon ulkopuolisista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokraehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) asemakaavan muutokseen nro 12067 merkityn korttelin nro 46154 tontin nro 10 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:



1

Asuntotontin (AP) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa.

Asunnon ulkopuolisista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokraehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-ehdoin toteutettavassa tuotannossa noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 03.05.2016 § 194

HEL 2016-004979 T 10 01 01 02

Eesitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 35. kaupunginosan (Torpparinmäki) asemakaavan muutokseen nro 12093 merkityn korttelin 35172 tontin 1 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotontin (AO) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa.



25.05.2016

Kaj/6

Asunnon ulkopuolisista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokraehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-ehdoin toteutettavassa tuotannossa noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) asemakaavan muutoksen nro 11954 mukaisen korttelin 39235 tontin 12 sekä korttelin 39246 tontin 10 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotonttien (A) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 31 euroa.

Asunnon ulkopuolisista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokraehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) asemakaavan muutokseen nro 12067 merkityn korttelin 46154 tontin 10 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1



25.05.2016

Kaj/6

Asuntotontin (AP) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa.

Asunnon ulkopuolisista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokraehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-ehdoin toteutettavassa tuotannossa noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34244
tuukka.toropainen(a)hel.fi