



§ 266

Arrendegrunder för bostadstomten 37186/4 i Bocksbacka, bostadstomterna 39119/13, 39132/29 och 39148/12 i Staffansby och den för byggnader för social verksamhet och hälsovård avsedda tomten 41209/17 i Jakobacka

HEL 2016-009570 T 10 01 01 02

Framställning

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera den i detaljplaneändring nr 12353 angivna bostadstomten 37186/4 (AK) i 37 stadsdelen (Bocksbacka), de i detaljplaneändring nr 12314 angivna bostadstomterna 39119/13 (A), 39132/29 (AR) och 39148/12 (A) i 39 stadsdelen (Staffansby) och den i detaljplaneändring nr 12134 angivna, för byggnader för social verksamhet och hälsovård avsedda tomten 41209/17 (YSA) i 41 stadsdelen (Jakobacka), eller tomter som eventuellt bildas för att ersätta de nämnda tomterna. Villkoren är följande:

1

Årsarrendet för den i detaljplaneändring nr 12353 angivna bostadstomten 37186/4 (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 27 euro per kvadratmeter våningsyta om det är fråga om bostadsproduktion med statligt räntestöd och hitasvillkor eller produktion av bostadsrättsbostäder med hitasvillkor och av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta om det är fråga om bostadsproduktion utan reglering.

Årsarrendet för de i detaljplaneändring nr 12314 angivna bostadstomterna 39119/13 (A), 39132/29 (AR) och 39148/12 (A) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro per kvadratmeter våningsyta om det är fråga om bostadsproduktion med statligt räntestöd och hitasvillkor eller produktion av bostadsrättsbostäder med hitasvillkor och av priset 32 euro per kvadratmeter våningsyta om det är fråga om bostadsproduktion utan reglering.

Årsarrendet för den i detaljplaneändring nr 12134 angivna, för byggnader för social verksamhet och hälsovård avsedda tomten 41209/17 (YSA) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 11 euro per kvadratmeter våningsyta.



12.10.2016

Kaj/10

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

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

2

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.

3

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

4

Om finansierings- och/eller upplåtelseformen för bostadstomterna ändrats exempelvis med anledning av ändringar i reserveringsbeslutet eller i detaljplanen kan arrendet för tomterna bestämmas utifrån ett på tomtpriset ovan baserat lämpligt pris som motsvarar den nya finansierings- och/eller upplåtelseformen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Tonttimuistio
- 2 Asemakaavan muutos nro 12353
- 3 Asemakaavan muutos nro 12314
- 4 Asemakaavan muutos nro 12134

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.



Sammandrag

Bostadstomten 37186/4 (AK) i Bocksbacka är reserverad för bostadsproduktionsbyrån. Högst ca 50 % av bostadsbyggrätten för tomter som bildas ska användas för produktion av hyresbostäder med statligt stöd, och minst ca 50 % ska användas för produktion av bostäder som utgör en mellanform. Tomterna 37186/5 och 37186/6, som bildats av tomten 37186/4, har kortfristigt, till 31.7.2017, utarrenderats till bostadsproduktionsbyrån.

För bostadstomterna i Staffansby gäller följande: Tomten 39119/13 (A) är reserverad för Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy med tanke på produktion av bostadsrättsbostäder. Tomten 39132/29 (A) är reserverad för ett projekt som rör byggande i egen regi och/eller i gruppform baserat på ett anmälningsförfarande och förhandlat förfarande. Tomten 39148/12 (A) är reserverad för Master Kodit Oy, som ska planera bostadsprojekt. Tomten är avsedd för fritt finansierad produktion av ägarbostäder med hitas II-villkor. Tomterna är reserverade till 31.12.2017

Tomten 41209/17 (YSA) i Jakobacka är avsedd för byggnader för social verksamhet och hälsovård och är reserverad för bostadsproduktionsbyrån, som ska planera ett projekt rörande ett gruppboende för handikappade. Tomten är kortfristigt, till 15.5.2017, utarrenderad till bostadsproduktionsbyrån för att denna ska kunna söka bygglov.

Arrendegrunder föreslås nu bli fastställda för tomterna.

Föredragandens motiveringar

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 25.8.2014 (836 §) reservera bostadstomten 37186/4 (AK) i Bocksbacka för bostadsproduktionsbyrån med tanke på planläggning genom partnerskap och planering av bostadsprojekt. Högst ca 50 % av bostadsbyggrätten för tomter som bildas ska användas för produktion av hyresbostäder med statligt stöd, och minst ca 50 % ska användas för produktion av bostäder som utgör en mellanform.

Stadsstyrelsen beslutade 23.11.2015 (1141 §) reservera bostadstomten 39119/13 (A) i Staffansby för Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy med tanke på produktion av bostadsrättsbostäder, reservera bostadstomten 39132/29 (A) för ett projekt som rör byggande i egen regi och/eller i gruppform baserat på ett anmälningsförfarande och förhandlat förfarande och överföra bostadstomten 39148/12 (A) till systemet för kontinuerligt ansökande om tomter.



12.10.2016

Kaj/10

Stadsstyrelsen beslutade 28.1.2013 (139 §) reservera tomten 41209/17 (YSA) i Jakobacka, vilken är avsedd för byggnader för social verksamhet och hälsovård, för bostadsproduktionsbyrån, som ska planera ett projekt rörande ett gruppboende för handikappade.

Fastighetsnämnden beslutade 16.6.2016 (284 §) till 31.12.2017 reservera bostadstomten 39148/12 (A, tomtnummer 13 i reserveringsbeslutet) i Staffansby för Master Kodit Oy, som ska planera bostadsprojekt. Tomten är avsedd för fritt finansierade ägarbostäder med hitas II-villkor.

Utarrendering

Tomterna 37186/5 och 37186/6, som bildas av tomten 37186/4, har kortfristig, till 31.7.2017, utarrenderats till bostadsproduktionsbyrån för att denna ska kunna söka bygglov.

Tomterna 39119/13, 39132/29 och 39148/12 har inte utarrenderats kortfristig.

Tomten 41209/17 har kortfristig, till 15.5.2017, utarrenderats till bostadsproduktionsbyrån för att denna ska kunna söka bygglov.

Detaljplaneinformation

Stadsfullmäktige godkände 27.4.2016 detaljplaneändring för bl.a. kvarteret 37186 i Bocksbacka, nr 12353. Detaljplanen vann laga kraft 10.6.2016.

Stadsfullmäktige godkände 17.6.2015 detaljplaneändring för området söder om Gamla Staffansbyvägen, nr 12314. Detaljplanen vann laga kraft 7.8.2015.

Stadsfullmäktige godkände 7.11.2012 detaljplaneändring för tomterna vid Jakobackavägen 6 och Hympelestigen 9, nr 12134. Detaljplanen vann laga kraft 21.12.2012.

Tomtinformation

Tomtytorna, adresserna, byggrätten och detaljplaneinformationen ingår i bilaga 1. Detaljplanerna för tomterna finns i bilagorna 2, 3 och 4.

Förslag till arrendegrunder

Jämförelseinformation

Jämförelseinformationen nedan är framtagen för att arrendet lättare ska kunna bestämmas.



Stadsfullmäktige beslutade år 2013 bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera bostadstomten 37026/3 (AK) i Bocksbacka. Årsarrendet bestämdes så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro/m² vy. Tomterna 37026/8 och 9 har senare bildats av tomten. De är avsedda för bostadsproduktion med statligt stöd och produktion av bostadsrättsbostäder.

Stadsfullmäktige beslutade i maj 2016 bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera bostadstomterna 39235/12 och 39246/10 (A) vid Staffansbyvägen. Årsarrendet bestämdes så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 31 euro/m² vy. Tomterna är avsedda för fritt finansierade ägarbostäder utan reglering.

Stadsfullmäktige beslutade år 2014 bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera bostadstomten 41200/24 (AK) i Jakobacka. Årsarrendet bestämdes så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 20 euro/m² vy. Tomten är avsedd för bostadsproduktion med statligt räntestöd.

Om lokaler för offentlig service (t.ex. för ett daghem), lokaler för ett gruppboende eller andra lokaler som beteckningen Y tillåter förläggs till en bostadstomt beaktas de i arrendet i enlighet med rådande praxis till ungefär hälften av det belopp som gäller i fråga om bostäder. Detsamma tillämpas på lokaler för kommunaltekniska anläggningar.

Arrenden

De föreslagna arrendepriserna har bestämts utifrån bl.a. jämförelseinformationen ovan, tomtlägena i områdena och finansierings- och upplåtelseformen. En ytterligare grund för årsarrendet nämns nedan, likaså arrendetiden.

Enligt ett beslut som stadsfullmäktige fattade 1.10.1980 (ärende 18) ska årsarrendet i fråga bostadstomter motsvara 4 % och i fråga om andra tomter 5 % av det kalkylmässiga tomtpriset

Arrendetiden föreslås vara ca 60 år. Den går då ut 31.12.2080.

Bocksbacka

Årsarrendet för bostadstomten 37186/4 (AK) i Bocksbacka kan bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 27 euro/m² vy om det är fråga om bostadsproduktion med statligt räntestöd och hitasvillkor eller produktion av bostadsrättsbostäder med hitasvillkor och av priset 30 eu-



ro/m² vy om det är fråga om bostadsproduktion utan reglering. Nupriset (augusti 2016) är då i det första fallet ca 516 euro/m² vy och i det andra ca 574 euro/m² vy.

Om det blir bostadsproduktion med statligt räntestöd och hitasvillkor eller produktion av bostadsrättsbostäder med hitasvillkor på tomten är arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna 2,06 euro/m² i månaden, med aravanedsättningen beaktad ca 1,65 euro/m² i månaden. Om det blir bostadsproduktion utan reglering på tomten är arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna 2,29 euro/m² i månaden.

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

En nedsättning på 20 % av årsarrendet för tomten föreslås bli beviljad för den tid som ett statligt bostadslån som beviljats för byggandet av bostadshus på tomten inte har återbetalats i sin helhet eller för den tid som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) för ett lån som beviljats för bostadsbyggandet.

Staffansby

Årsarrendet för bostadstomterna 39119/13 (A), 39132/29 (AR) och 39148/12 (A) i området söder om Gamla Staffansbyvägen kan bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro/m² vy om det är fråga om bostadsproduktion med statligt räntestöd och hitasvillkor eller produktion av bostadsrättsbostäder med hitasvillkor och av priset 32 euro/m² vy om det är fråga om bostadsproduktion utan reglering. Nupriset (augusti 2016) är då i det första fallet ca 554 euro/m² vy och i det andra ca 612/m² vy.

Om det blir bostadsproduktion med statligt räntestöd och hitasvillkor eller produktion av bostadsrättsbostäder med hitasvillkor på tomten är arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna 2,22 euro/m² i månaden, med aravanedsättningen beaktad ca 1,77 euro/m² i månaden. Om det blir bostadsproduktion utan reglering på tomten är arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna 2,44 euro/m² i månaden.

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

En nedsättning på 20 % av årsarrendet för tomten föreslås bli beviljad för den tid som ett statligt bostadslån som beviljats för byggandet av bostadshus på tomten inte har återbetalats i sin helhet eller för den tid



12.10.2016

Kaj/10

som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) för ett lån som beviljats för bostadsbyggandet.

Jakobacka

Årsarrendet för den för byggnader för social verksamhet och hälsovård avsedda tomten 41209/17 (YSA) i Jakobacka kan bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 11 euro/m² vy. Nupriset (augusti 2016) är då ca 210 euro/m² vy.

Enligt rådande praxis för området är priset för Y-tomter ungefär hälften så stort som priset för tomter avsedda för fritt finansierad bostadsproduktion.

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

Slutkommentar

Förslaget är i överensstämmelse med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Tonttimuistio
- 2 Asemakaavan muutos nro 12353
- 3 Asemakaavan muutos nro 12314
- 4 Asemakaavan muutos nro 12134

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 03.10.2016 § 847



HEL 2016-009570 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 37. kaupunginosan (Pukinmäki) asemakaavan muutokseen nro 12353 sisältyvän asuntontin 37186/4 (AK), 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) asemakaavan muutokseen nro 12314 sisältyvät asuntontit 39119/13 (A), 39132/29 (AR) ja 39148/12 (A) sekä 41. kaupunginosan (Jakomäki) asemakaavan muutokseen nro 12134 sisältyvän sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevan tontin 41209/17 (YSA) sekä mainittujen tonttien sijaan mahdollisesti muodostettavat tontit kiinteistölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asemakaavan muutokseen nro 12353 sisältyvän asuntontin 37186/4 (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavan tontin osalta 27 euroa ja sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavan tontin osalta 30 euroa.

Asemakaavan muutokseen nro 12314 sisältyvien asuntonttien 39119/13 (A), 39132/29 (AR) ja 39148/12 (A) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 29 euroa ja sääntelemättömänä asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 32 euroa.

Asemakaavan muutokseen nro 12134 sisältyvän YSA-tontin 41209/17 (YSA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 11 euroa.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntontilta.

2



12.10.2016

Kaj/10

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. Hitas- ja hinta-kontrolloitujen kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

4

Asuntotonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 08.09.2016 § 373

HEL 2016-009570 T 10 01 01 02

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 37. kaupunginosan (Pukinmäki) asemakaavan muutokseen nro 12353 sisältyvä asuntotontti 37186/4 (AK), 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) asemakaavan muutokseen nro 12314 sisältyvät asuntontit 39119/13 (A), 39132/29 (AR) ja 39148/12 (A) sekä 41. kaupunginosan (Jakomäki) asemakaavan muutokseen nro 12134 sisältyvä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palveleva tontti 41209/17 (YSA) sekä mainittujen tonttien sijaan tulevat tontit kiinteistölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1



Asemakaavan muutokseen nro 12353 sisältyvän asuntotontin 37186/4 (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavan tontin osalta 27 euroa ja sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavan tontin osalta 30 euroa.

Asemakaavan muutokseen nro 12314 sisältyvien asuntotonttien 39119/13 (A), 39132/29 (AR) ja 39148/12 (A) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 29 euroa ja sääntelemättömänä asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 32 euroa.

Asemakaavan muutokseen nro 12134 sisältyvän YSA-tontin 41209/17 (YSA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 11 euroa.

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

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

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. Hitas- ja hinta-kontrolloitujen kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

4

Asuntotonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi vaaruspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voi-



12.10.2016

Kaj/10

daan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, vs. kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34244
tuukka.toropainen(a)hel.fi