



12.10.2016

Kaj/9

§ 265

Arrendegrunder för en egnahestomt i Äggelby (Äggelby, tomten 28105/32)

HEL 2016-009127 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 tomten nr 32 i kvarteret nr 28105 i 28 stads- delen (Äggelby) för byggande av ett småhus genom självbyggeri på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

Bostadskomplement som byggs utöver den våningsyta som ska byg- gas beaktas inte då arrendet bestäms.

2

Arrende tas ut i proportion till den utnyttjade byggrätten. Arrende tas dock ut i den storlek som fastställts i arrendeavtalet nr 10168 till slutet av den tidigare avtalsperioden, dvs. till 1.1.2020.

Varken arava- eller räntestödsnedsättning beviljas i arrendet.

3

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

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, Pikkumatintie

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

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



12.10.2016

Kaj/9

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Meningen är att bygga ett nytt egnahemshus på tomten 28105/32 i Åggelby. Med anledning av nybyggandet är det nödvändigt att förlänga arrendetiden i det gällande arrendeavtalet och fastställa nya arrendegrunder för tomten. Enligt förslaget utarrenderas tomten med nya arrendegrunder för ca 60 år. Arrende tas dock ut i den tidigare fastställda storleken till slutet av den tidigare arrendeperioden, dvs. till 1.1.2020.

Detta motsvarar tomtens à-pris i nuvärde, 670 euro/m² vy. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår då till ca 2,68 euro/m² i månaden.

Föredragandens motiveringar

Gällande arrendeavtal och behov av nybyggande

Staden och arrendetagaren har ett gällande arrendeavtal om tomten 28105/2 med en yta på 1 486 m² i Åggelby. Arrendeavtalet löper ut 1.1.2020.

Det finns en liten byggnad i mycket dåligt skick i arrendeområdet. Avsikten är att riva byggnaden. Meningen är att efter att byggnaden rivits bygga ett nytt egnahemshus på tomten 28105/32 i enlighet med den nya tomtindelningen. Med anledning av nybyggandet är det nödvändigt att förlänga arrendetiden och fastställa nya arrendegrunder för tomten. Enligt förslaget utarrenderas tomten med nya arrendegrunder för ca 60 år.

Arrendeavtalet görs upp efter att arrendegrunderna godkänts. I avtalet tillämpas stadens sedvanliga villkor och behövliga villkor om bl.a. infarten till tomten och ledningar på tomten inkluderas i detta.

Detaljplane- och tomtuppgifter

I den gällande detaljplanen utgör tomten 28105/32 en del av ett kvartersområde för bostadstomter i vilket högst 8 meter höga bostadshus i högst 2 våningar får byggas. Högst 1/5 av tomtens yta får utnyttjas för byggandet. Avståndet mellan byggnaderna på tomten ska vara minst 12 meter och avståndet till gränsen mot granntomten eller parken ska vara minst 6 meter. Bara ett bostadshus med högst två bostäder får byggas på tomten.



Enligt den godkända tomtindelningen för kvarteret 28105 har tomten 28105/32 en yta på 607 m² och tomtens adress är Pikkumattivägen 3. Styckning av tomten är under arbete. Tomten har ännu inte förts in i fastighetsregistret.

Ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 1.

Förslag till arrendegrunder

Förutom tomtens läge och andra egenskaper har arrendet bestämts med beaktande av arrendegrunder som tidigare fastställts för samma område eller motsvarande områden, och en jämlik och konsekvent prissättning har eftersträvat.

Jämförelseuppgifter

I Åggelby och Forsby har arrendegrunder senast fastställts för två egnahemstomter år 2015. Då beslutade man bestämma årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvarades av priset 34 euro per kvadratmeter våningsyta för tomten i Åggelby och 36 euro för tomten i Forsby. Meningen var då att bygga ett egnahemshus på båda tomterna.

Arrendegrunder

Med beaktande av läget för den aktuella tomten i Åggelby, andra tomtspecifika frågor och jämförelseuppgifterna ovan föreslås det att årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

I prisnivån för augusti 2016 är det föreslagna priset per kvadratmeter cirka 670 euro. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår då till ca 2,68 euro/m² i månaden.

Bostadskomplement som byggs utöver den våningsyta som ska byggas beaktas inte då arrendet bestäms.

Varken arava- eller räntestödsnedsättning har beviljats i arrendena för egnahemstomter efter 1993. Detta hindrar dock inte att räntestödslån beviljas eftersom lånevillkoret om maximipris/arrende inte gäller egnahemstomter. Enligt förslaget beviljas varken arava- eller räntestödsnedsättning i arrendena.

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



12.10.2016

Kaj/9

Enligt förslaget tas arrende ut i proportion till den utnyttjade byggrätten. Enligt de planer som den som arrenderat tomten har förelagt tomtavdelningen uppgår våningsytan på det bostadshus som ska byggas på tomten till 157 m². Byggnadernas placering på tomten har planerats i samarbete med byggnadstillsynsverket, stadsplaneringskontoret och fastighetskontorets tomtavdelning, och placeringen gör det inte möjligt att i väsentlig grad tillbygga på tomten. Om man dock bygger mer våningsyta på tomten, höjs arrendet i enlighet med stadens sedvanliga avtalsvillkor.

Till slut föreslås det att man på skälighetsgrunder tar ut arrende i enlighet med det tidigare arrendeavtalet till 1.1.2020, dvs. till slutet av den tidigare fastställda arrendeperioden.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, Pikkumatintie

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 03.10.2016 § 846

HEL 2016-009127 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28105 tontin nro 32 omatoimiseen pientalorakentamiseen lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:



12.10.2016

Kaj/9

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 35 euroa.

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

2

Maanvuokraa peritään käytetyn rakennusoikeuden mukaisesti. Maanvuokraa peritään kuitenkin maanvuokrasopimuksessa nro 10168 määritetyn suuruisena aikaisemman sopimuskauden päättymiseen asti eli 1.1.2020 saakka.

Maanvuokrasta ei myönnetä arava- tai korkotukialennusta.

3

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 25.08.2016 § 355

HEL 2016-009127 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 115/680 497, Pikkumatintie 3

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28105 tontti 32 omatoimiseen pientalorakentamiseen lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1



12.10.2016

Kaj/9

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 35 euroa.

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

2

Maanvuokraa peritään käytetyn rakennusoikeuden mukaisesti. Maanvuokraa peritään kuitenkin maanvuokrasopimuksessa nro 10168 määritetyn suuruisena aikaisemman sopimuskauden päättymiseen asti eli 1.1.2020 saakka.

Maanvuokrasta ei myönnetä arava- tai korkotukialennusta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Peter Haaparinne

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi