



14.09.2011

Kaj/24

§ 158

Arrendegrunder för ett outbrutet område som motsvarar Sofielunds grupphemstomt i Gumtäkt

HEL 2011-000429 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera ett i förslaget till detaljplaneändring nr 11899 upptaget outbrutet område på 7 350 m² av tomten (YS) nr 5 i kvarteret nr 24949 i 24 stadsdelen (Gumtäkt) som framgår av bilaga 3 eller en tomt som bildas av området, på följande villkor:

1

Årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 15 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om lokaler för grupphem och service.

Arrendet bestäms utifrån den byggda våningsytan.

2

I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för tomter för allmänna byggnader och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Pöytäkirjanote
- 2 Kiinteistölautakunnan muistio 3.5.20111
- 3 Vuokra-aluekartta
- 4 Kopio asemakaavan muutoksesta
- 5 Oheismateriaali

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera ett i förslaget till detaljplaneändring nr 11899 upptaget outbrutet område på 7 350 m² av tomten (YS) nr 5 i kvarteret nr 24949 i 24 stadsdelen (Gumtäkt) som



framgår av bilaga 3 eller en tomt som bildas av området, på följande villkor:

1

Årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 15 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om lokaler för grupphem och service.

Arrendet bestäms utifrån den byggda våningsytan.

2

I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för tomter för allmänna byggnader och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredraganden

Bostadsproduktionsbyrån låter bygga två grupphem i Sofielund i Gumtäkt för Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnots räkning på tomten 24/494/5 för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS) i den gällande detaljplanen. På tomten finns sedan tidigare Sofielunds barnhem, som har skyddats i detaljplanen. En byggnadsyta för grupphem i högst två våningar med byggrätt för 3 000 m² vy har upptagits på tomten sydöster om barnhemmet. En kopia av detaljplaneändringen nr 11899 utgör bilaga 4.

I de två grupphembyggnaderna (totalt 2 201 m² vy) byggs det bostäder för 22 gravt utvecklingsstörda personer som behöver mycket hjälp och stöd samt hjälplokaler i samband med bostäderna. Projektet grundar sig på socialnämndens beslut 27.5.2008 om projektet för individuellt boende för utvecklingsstörda personer (projektet ASU). Stge har 24.11.2010 godkänt projektplanen för objektet. Byggandet på tomtens outbrutna område ska inledas under hösten 2011.

Det är meningen att av tomten 24/494/5 utarrendera ett outbrutet område på 7 350 m² eller en tomt som bildas av området till Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot till 31.12.2075. Det är därför nödvändigt att bestämma arrendegrunder för tomten.

Enligt vedertaget bruk tas för grupphem och liknande specialboende samt hjälplokaler i samband med dem ut ett arrende för Y-lokaler som motsvarar ungefär hälften av arrendet för bostäder.

Grupphemsbostäderna är inte individuella bostäder och de saknar t.ex. egna kök. Invånarna är även ofta i behov av konstant vård. För lokalerna för grupphem och service föreslås i enlighet med detta ett beräknat pris på ca 271 euro/m² vy enligt prisnivån 3/2011 (index



1804). Arrendet har bestämts med beaktande av de arrendegrunder som tidigare bestämts för området för att uppnå en enhetlig och konsekvent prissättning. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är det ovan angivna beaktat ca 1,35 euro/m²/mån.

Arrendet föreslås bli bestämt enligt den byggda våningsytan eftersom byggrätten som förverkligas (2 201 m² vy) tills vidare underskrider det som upptagits i detaljplanen (3 000 m² vy).

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) är årsarrendet för en bostadstomt 4 % och för övriga tomter 5 % av tomtens beräknade pris som bestäms enligt tomtens huvudsakliga användningssyfte. Enligt tidigare beslut av Stge bestäms årsarrendena för tomter för allmänna byggnader enligt en avkastning på 5 %.

Området föreslås bli utarrenderat till 31.12.2075. Enligt vedertaget bruk utarrenderas enskilda tomter i nybyggnadsobjekt för ca 60 år. Även projektets finansiering förutsätter ett långvarigt arrendekontrakt.

Förslaget följer fastighetsnämndens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Pöytäkirjanote
- 2 Kiinteistölautakunnan muistio 3.5.20111
- 3 Vuokra-aluekartta
- 4 Kopio asemakaavan muutoksesta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 22.08.2011 § 699

HEL 2011-000429 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 24. kaupunginosan (Kumpula) asemakaavan muutokseen nro 11899 merkitystä korttelin nro 24949 tontista (YS) nro 5 liitteeseen 3 merkityn noin 7 350 m²:n suuruisen määräalan tai siitä



muodostettavan tontin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elin-kustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana ryhmäkoti- ja palvelutilojen kerrosneliömetri-hintana 15 euroa.

Vuokra peritään toteutettavan kerrosalamäärän mukaan.

2

Muuten noudatetaan soveltuvien osien yleisten rakennusten tonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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