



16.11.2011

Kaj/11

§ 223

Arrendegrunder för en tomt för verksamhetsbyggnader i Lillhoplax

HEL 2011-002480 T 10 01 01 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att till den som nämnden bestämmer utarrendera tomten nr 7 (Hilda Flodins plats 2, yta 309 m²) i kvarteret nr 16707 i 16 stadsdelen (Brunakärr) i Helsingfors, från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2070 och i övrigt på följande villkor:

1. Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om verksamhetslokaler och av priset 40 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om bostäder.
2. I övrigt gäller villkoren på arrendeavtalsblanketten för tomter för verksamhetsbyggnader.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavasta
- 3 Kiinteistölautakunnan päätös 3.5.2011
- 4 Kiinteistölautakunnan muistio 3.5.2011

Utdrag

Utdrag
Varauksensaajat

Bilagor till utdrag
Förslagstext

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att till den som nämnden bestämmer utarrendera tomten nr 7 (Hilda Flodins plats 2, yta 309 m²) i kvarteret nr 16707 i 16 stadsdelen (Brunakärr) i Helsingfors, från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2070 och i övrigt på följande villkor:



1. Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om verksamhetslokaler och av priset 40 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om bostäder.
2. I övrigt gäller villkoren på arrendeavtalsblanketten för tomter för verksamhetsbyggnader.

Sammandrag

Arrendegrunder föreslås bli fastställda för den sista obebyggda tomten för verksamhetsbyggnader i Lillhoplax, 16707/7. Byggrätten omfattar 600 m² vy. Arrendetiden föreslås vara 60 år. Nupriset blir 722 euro/m² vy i fråga om bostäder och 541 euro/m² vy i fråga om verksamhetslokaler. Arrendet motsvarar 5 % av kapitalvärdet på tomten.

Stn ämnar reservera tomten för FSR Consulting Oy och ***** för att dessa ska kunna planera kontors-, undervisnings- och utställningslokaler och bostäder på den.

Föredraganden

Bakgrund

Lillhoplax är färdigt utbyggt frånsett tomten 16707/7. Tomten har en gång i tiden användningsmässigt avskilts från bostadskvarteret 16707 genom en detaljplaneändring, och byggrätten för verksamhetslokaler i kvarteret är koncentrerad till tomten. Tomten har i mer än tio år funnits på stadens internetlista över lediga tomter för verksamhetsbyggnader. Underhandlingar om tomten har förts med sådana som behövt lokaler, men något positivt slutresultat har inte nåtts.

Detaljplan, uppgifter om tomten

Tomten 16707/7 ingår i detaljplan nr 10332, som godkändes av Stge 13.3.1996 och vann laga kraft 3.5.1996, och är där kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader, allmänna byggnader och byggnader för ickemiljöstörande industri (KYT). Den byggnad som uppförs på tomten får utöver den angivna våningsytan inrymma bastur med biutrymmen i vindsvåningen.

Tomten omfattar 309 m² och har byggrätt för 600 m² vy. Exploateringstalet blir då 1,94.

Bilplatserna för tomten får förläggas till själva tomten eller till Tilkankadun Pysäköinti Oy:s parkeringsanläggning. I det sistnämnda fallet ska en separat överenskommelse träffas med parkeringsbolaget.



Enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning får bostäder förläggas till den verksamhetsbyggnad som uppförs på tomten förutsatt att den främst inrymmer verksamhetslokaler. Bostadsbyggande kräver tillstånd att avvika från detaljplanen.

Arrendetid och arrendegrunder

Tomten 16707/7 kan utarrenderas för verksamhetslokals- och bostadsändamål genom ett arrendeavtal på 60 år.

Årsarrendet kan bestämmas så att poängtalet 100 för levnadskostnadsindex motsvaras av kapitalvärdet 30 euro/m² vy i fråga om verksamhetslokaler och av kapitalvärdet 40 euro/m² vy i fråga om bostäder. Nuvärdet är då 541 euro/m² vy respektive 722 euro/m² vy (index 1 804).

Reservering

FSR Consulting Oy och ***** har lämnat en ansökan daterad 21.4.2010 i vilken de anhåller om att få arrendera tomten 16707/7.

FSR Consulting Oy startade år 2007 ett konsultföretag inom affärsledning i bygg- och fastighetsbranschen. Företaget omsatte 0,3 mn euro år 2010 och har tre anställda.

***** är en konstnär som flyttat till Finland från Argentina. Hans företag, som är av typen firma, har som verksamhetsområde att sälja och marknadsföra verk av konstnären och att ordna utställningar med verk av honom. Firman arrangerar också internationella evenemang med undervisning, konsultation och föreläsningar som hänför sig till konstbranschen.

De sökande vill bygga kontors-, utställnings- och kurslokaler och dessutom bostäder på tomten. Mindre än hälften av byggrätten är tänkt att utnyttjas för bostäder.

Det är motiverat att tomten reserveras eftersom projektet i fråga är lämpligt i Lillhoplax och gör att området blir färdigt.

Villkor för reserveringen

Stn kommer vid verkställigheten av Stges beslut att fatta det nedanstående beslutet.

Stn beslutar till 31.12.2011 reservera tomten nr 7 (Hilda Flodins plats 2, yta 309 m²) i kvarteret nr 16707 i 16 stadsdelen (Brunakärr) i Helsingfors till FSR Consulting Oy och ***** för planering av en verksamhetsbyggnad och i övrigt på följande villkor:

1



16.11.2011

Kaj/11

De sökande ska utarbeta planer för byggandet i samråd med stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning och fastighetskontorets tomtavdelning och innan ett arrendeavtal träffas lämna en utredning om hur projektet kommer att genomföras och finansieras.

2

Staden ansvarar inte för förluster som de sökande eventuellt orsakas i det fall att ett långfristigt arrendeavtal inte senare kan träffas för tomten.

Stn påpekar att förslaget baserar sig på en framställning från fastighetsnämnden.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavasta
- 3 Kiinteistölautakunnan päätös 3.5.2011
- 4 Kiinteistölautakunnan muistio 3.5.2011

Utdrag

Utdrag

Varauksensaajat

Bilagor till utdrag

Förslagstext

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 07.11.2011 § 989

HEL 2011-002480 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee, että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan lautakunnan määräämälle Helsingin kaupungin 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelin nro 16707 tontin nro 7 (os. Hilda



Flodin aukio 2, pinta-ala 309 m²) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1. Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 30 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa toimitilakerrosalan osalta ja 40 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuinkerrosalan osalta.
2. Muutoin noudatetaan toimitilatonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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