



14.12.2011

Kaj/8

§ 255

Arrendegrunder för tomterna nr 47233/2 - 10 och 47233/12 - 23 i Borgåkern i Mellungsby

HEL 2011-005613 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 tomterna nr 2–10 i kvarteret nr 47233 och tomterna nr 12–23 i samma kvarter i 47 stadsdelen (Mellungsby) på följande villkor:

1. Årsarrendet för tomterna för fristående småhus bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 27 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.
För de bostadskomplement, såsom garage, avfallsrum, bastur, arbetsrum, förråd, klubblokaler eller dylika, som eventuellt byggs utöver byggrätten i detaljplanen och som tillåts i detaljplanebestämmelserna tas inte ut något arrende.
2. På arrendena beviljas ingen arava- eller räntestödsnedsättning.
3. I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för egnahemstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavasta nro 11611

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomterna nr 2–10 i kvarteret nr 47233 och tomterna nr 12–23 i samma kvarter i 47 stadsdelen (Mellungsby) på följande villkor:



1. Åsarrendet för tomterna för fristående småhus bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 27 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.
För de bostadskomplement, såsom garage, avfallsrum, bastur, arbetsrum, förråd, klubblokaler eller dylika, som eventuellt byggs utöver byggrätten i detaljplanen och som tillåts i detaljplanebestämmelserna tas inte ut något arrende.
2. På arrendena beviljas ingen arava- eller räntestödsnedsättning.
3. I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för egnahemstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredraganden

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 7.4.2008 (508 §) reservera tomterna nr 47233/2-10 och 47233/12-23 i Borgåkern i Mellungsby för självbyggeri och bemyndigade fastighetsnämnden att besluta om överlåtelseformerna, ansökningskriterierna och reserveringstagandena.

Fastighetsnämnden reserverade 20.10.2011 tomterna vidare för Notocom Oy för gruppbyggande med byggherrekonsultering till 31.12.2012. Grundberedningen och de kommunaltekniska arbetena på tomterna har nu inletts och därför är det aktuellt att fastställa arrendegrunderna.

Detaljplane- och tomtuppgifterna om de egnahemstomter som ska reserveras

Tomterna för fristående småhus (AO) ligger i mitten av ett nytt byggområde. Tomternas byggrätt har angetts i siffror på byggnadsytan. Siffrorna motsvarar tomtexploateringstalen 0,30-0,44. Tomterna är små, den genomsnittliga ytan uppgår till 452 m². De flesta fristående småhus har en yta på 140 m² vy. Tomterna har egna byggnadsytor för en garage- och ekonomibyggnad.

Grunden i området består av mjuk lerjord och grundvattennivån är hög. Staden bereder grunden i området genom djupstabilisering och husbyggandet förutsätter pålning.

De som bygger i området måste med egna pumpar styra grundvattnet från byggnaderna till en kommunal avloppsanläggning, vilket medför extra investerings- och underhållskostnader.



Arrendegrunder

Tomterna för egnahemshus i Borgå kern ligger vid östra kanten av småhusområdet Södra Ärvings söder om Untamalavägens och Västerkullavägens korsning i Mellungsby på ca en kilometers avstånd från Mellungsby metrostation. Tjänsterna i området ligger på ca 0,7–1,5 kilometers avstånd i Mellungsby och i Gårdsbacka.

Tomterna är inte traditionella, glest bebyggda egnahemstomter utan täta stadstomter med ett tomtexploateringsstal på ca 0,4. Tomterna har funktionella och byggnadstekniska belastningar och bindningar som medför kostnader under byggandet och under husens livslängd.

Stadsstyrelsen anser att det i fråga om egnahemstomterna i Borgå kern kan föreslås att årsarrendet för tomterna för fristående småhus bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 27 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta. I kostnadsnivån 9/2011 uppgår det kalkylmässiga priset till ca 492 euro/m² vy.

Årsarrendet för en tomt för egnahemshus uppgår då till ca 2 750 euro och arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir 1,97 euro/m² i månaden.

För jämförelsens skull konstateras det att stadsfullmäktige 25.8.2010 (ärende nr 10) fastställde arrendegrunder för de intilliggande bostadstomterna i Borgå kern (A, II, e = 0,38–0,54) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 24 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

Stge har likaså 21.5.2008 (140 §) fastställt arrendegrunderna för en stadsby i trä i Kvarnbäcken. Enligt dessa bestäms arrendegrunder så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 28 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om kvartersområdet för småhus (AP) och av priset 30 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om kvartersområdet för fristående småhus (AO och AO-1).

De arrendegrunder som här föreslås motsvarar den tillämpade prisnivån i området med beaktande av förhållandena i området. Förslaget följer fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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



14.12.2011

Kaj/8

Bilagor

- | | |
|---|-----------------------------|
| 1 | Sijaintikartta |
| 2 | Ote asemakaavasta nro 11611 |

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 07.12.2011 § 1096

HEL 2011-005613 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavasti:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin nro 47233 tontit nro 2 - 10 ja saman korttelin tontit nro 12 - 23 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2015 saakka seuraavin ehdoin:

1. Erillispuutarhotonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 27 euroa.

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen kuten autosuoja-, jäte-, sauna-, työ-, varasto-, kerho- tms. tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2. Maanvuokrasta ei myönnetä arava- eikä korkotukialennusta.
3. Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia omakotitalotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä



14.12.2011

Kaj/8

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 03.11.2011 § 529

HEL 2011-005613 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta K6 S1-2 ja T1-2, Viitankruununtie

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin nro 47233 tontit nrot 2-10 ja saman korttelin tontit nrot 12-23 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Erillispientalotonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 27 euroa.

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen kuten autosuoja-, jäte-, sauna-, työ-, varasto-, kerho- tms. tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Maanvuokrasta ei myönnetä arava- eikä korkotukialennusta.

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia omakotitalotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Juhani Kovanen

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon

+358 9 310 1641
Kontonr
FI0680001200062637

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6
Moms nr
FI02012566