



14.12.2011

Kaj/7

§ 254

Arrendegrunder för tomterna nr 45156/7 och 8 i Kvarnbäcken (Botby)

HEL 2011-006434 T 10 01 01 02

Tomterna nr 7 och 8 i kvarteret nr 45156 i 45 stadsdelen (Botby); Understensvägen 4 och 6

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomterna nr 7 och 8 i kvarteret nr 45156 i 45 stadsdelen (Botby) på följande villkor:

1. Årsarrendet för tomterna 45156/7 och 8 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter bostadvåningsyta.
2. För de bostadskomplement som eventuellt byggs utöver byggrätten i detaljplanen och som tillåts i detaljplanebestämmelserna tas inte ut något arrende. Affärs- och kontorslokaler eller dylika som eventuellt byggs utöver våningsytan i detaljplanen beaktas som bostäder då arrendet bestäms.
3. Om statligt bostadslån eller statlig räntegottgörelse beviljas för nybyggnader som ska uppföras på en tomt reserverad för produktion av hyresbostäder eller bostadsrättsbostäder med statligt stöd tas 80 % av årsarrendet ut. Arava- eller räntestödsnedsättning beviljas dock bara för tiden fram till att ett statligt bostadslån som beviljats för byggande av bostadshus på en tomt har återbetalats eller staten slutar betala räntegottgörelse för ett lån som beviljats för byggande av bostäder på tomten.
4. I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter, de villkor beträffande regleringen av pris- och kvalitetsnivån på bostäder som stadsfullmäktige och stadsstyrelsen har fattat beslut om och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen



Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavakartta
- 2 Tonttijakokartta

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomterna nr 7 och 8 i kvarteret nr 45156 i 45 stadsdelen (Botby) på följande villkor:

1. Årsarrendet för tomterna 45156/7 och 8 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.
2. För de bostadskomplement som eventuellt byggs utöver byggrätten i detaljplanen och som tillåts i detaljplanebestämmelserna tas inte ut något arrende. Affärs- och kontorslokaler eller dylika som eventuellt byggs utöver våningsytan i detaljplanen beaktas som bostäder då arrendet bestäms.
3. Om statligt bostadslån eller statlig räntegottgörelse beviljas för nybyggnader som ska uppföras på en tomt reserverad för produktion av hyresbostäder eller bostadsrättsbostäder med statligt stöd tas 80 % av årsarrendet ut. Arava- eller räntestödsnedsättning beviljas dock bara för tiden fram till att ett statligt bostadslån som beviljats för byggande av bostadshus på en tomt har återbetalats eller staten slutar betala räntegottgörelse för ett lån som beviljats för byggande av bostäder på tomten.
4. I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter, de villkor beträffande regleringen av pris- och kvalitetsnivån på bostäder som stadsfullmäktige och stadsstyrelsen har fattat beslut om och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredraganden

Reserveringsbeslut



Tomten nr 45156/6 i Botby har reserverats för bostadsproduktionskommittén för planering av mellanformsbostäder på villkor att ca 50 % av tomtens byggrätt ska utnyttjas till produktion av fritt finansierade ägarbostäder med hitas I-villkor. Tomten har senare delats i tomterna nr 7 och 8 och reserveringen har genom fastighetsnämndens beslut preciserats så att de fritt finansierade bostäderna kan byggas på tomten nr 45156/7 utan hitasvillkor av marknadsföringsskäl. Tomterna har reserverats till 31.12.2012.

Bostadsproduktionsbyrån har som avsikt att inleda byggandet på tomterna och därför är det aktuellt att nu fastställa arrendegrunderna.

Detaljplane- och tomtuppgifter

I den gällande detaljplanen för området utgör tomterna 45156/7 och 8 kvartersområde för flervåningshus, radhus och andra kopplade bostadshus (AKR).

Byggrätten för tomten nr 45156/7 uppgår till 3 888 m² vy och tomtytan till 7 763 m². Tomtexploateringstalet är 0,5. Maximivåningstalet är tre.

Byggrätten för tomten nr 45156/8 uppgår till 4 112 m² vy och tomtytan till 8 212 m². Tomtexploateringstalet är 0,5. Maximivåningstalet är två.

Den branta terrängen och risken för jordskred medför extra jordbyggnadskostnader. Det är nödvändigt att utföra grundberedning i området för att kunna förverkliga byggnadsytorna i detaljplanen.

Förslag till arrendegrunder för tomterna nr 45156/7 och 45156/8

Tomterna ligger vid Understensvägen i Kvarnbäcken. På en dryg halv kilometers gångavstånd från tomterna ligger ett mångsidigt köpcentrum som snart blir färdigt, en metrostation och omfattande idrotts- och motionstjänster, vilket gör att tomterna har ett fördelaktigt läge. De krävande grundförhållandena höjer dock byggkostnaderna. Dessa omständigheter har beaktats i arrendegrunderna.

Det föreslås att årsarrendet för tomterna 45156/7 och 8 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

I fråga om produktion med statligt stöd tas 80 % av årsarrendet ut.

I dagens kostnadsnivå uppgår det kalkylmässiga kapitalvärdet på byggrätten på tomterna till ca 474 euro/m² vy i fråga om fritt finansierad oreglerad produktion. Arrendets teoretiska effekt på



boendekostnaderna blir utan nedsättningar ca 1,9 euro/m² i månaden och ca 1,52 euro/m² i månaden för objekten med statsunderstöd.

Arrendegrunder för tomten för radhus och låghus nr 45585/2 i Kvarnbäcken fastställdes nyligen så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 27 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta. De arrendegrunder som nu föreslås kan anses som jämförliga med tanke på den tillämpade arrendenivån i området.

Förslaget följer fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavakartta
- 2 Tonttijakokartta

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 07.12.2011 § 1095

HEL 2011-006434 T 10 01 01 02

45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45156 tontit nro 7 ja 8; Alakiventie 4 ja 6

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavasti:

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45156 tontit nro 7 ja 8 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2015 saakka seuraavin ehdoin:

1. Tonttien 45156/ 7 ja 8 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa



14.12.2011

Kaj/7

asuntotilan osalta.

2. Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuntotilan maanvuokran suuruista maanvuokraa.

3. Jos valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tai asumisoikeusasuntotuotantoon varatulle tontille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään tontin vuosivuokrasta 80 prosenttia.

Arava- tai korkotukialennus myönnetään tontin vuokraan kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

4. Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja, kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 03.11.2011 § 536

HEL 2011-006434 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta K5 P3, Alakiventie 4 ja 6

Päätös

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



Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45156 tontit nrot 7 ja 8 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien 45156/ 7 ja 8 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntotilan osalta.

2

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokran suuruista maanvuokraa.

3

Jos valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tai asumisoikeusasuntotuotantoon varatulle tontille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään tontin vuosivuokrasta 80 prosenttia.

Arava- tai korkotukialennus myönnetään tontin vuokraan kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja, kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Juhani Kovanen

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: +3589310 73889
miia.pasuri(a)hel.fi