



29.02.2012

Kaj/7

§ 55

Arrendegrunder för ett tillskott till byggrätten för tomten 45143/3 i Kvarnbäcken

HEL 2012-000141 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att för tiden från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 träffa ett arrendeavtal för tomten nr 3 i det för flervåningshus avsedda kvarteret nr 45143 i 45 stadsdelen (Botby, Kvarnbäcken) i fråga om det tillskott till våningsytan som är angivet i detaljplaneändring nr 12065, på följande villkor:

1

Årsarrendet i fråga om tillskottet till våningsytan bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

Bostadskomplement som enligt detaljplanebestämmelserna får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan beaktas inte då arrendet bestäms.

3

Utifrån ett beslut av stadsstyrelsen fattas ett separat beslut senare om en ersättning för investeringskostnader som arrendetagaren orsakas genom kompletteringsbyggandet på tomten nr 3 i kvarteret nr 45143 och om en eventuell ersättning för kompletteringsbyggandet med anledning av en värdestegring på byggrätten.

4

Det gamla arrendet för tomten kommer att justeras räknat från 1.1.2026 i enlighet med de nya arrendegrunder som då bestäms separat.

5

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028



29.02.2012

Kaj/7

timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Kopio asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12065

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att för tiden från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 träffa ett arrendeavtal för tomten nr 3 i det för flervåningshus avsedda kvarteret nr 45143 i 45 stadsdelen (Botby, Kvarnbäcken) i fråga om det tillskott till våningsytan som är angivet i detaljplaneändring nr 12065, på följande villkor:

1

Årsarrendet i fråga om tillskottet till våningsytan bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

Bostadskomplement som enligt detaljplanebestämmelserna får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan beaktas inte då arrendet bestäms.

3

Utifrån ett beslut av stadsstyrelsen fattas ett separat beslut senare om en ersättning för investeringskostnader som arrendetagaren orsakas genom kompletteringsbyggandet på tomten nr 3 i kvarteret nr 45143 och om en eventuell ersättning för kompletteringsbyggandet med anledning av en värdestegring på byggrätten.

4

Det gamla arrendet för tomten kommer att justeras räknat från 1.1.2026 i enlighet med de nya arrendegrunder som då bestäms separat.

5

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.

Föredraganden

Kompletteringsbyggande

Tomten 45143/3 i Kvarnbäcken har genom detaljplaneändring nr 12065 fått ett tillskott på 2 300 m² vy till byggrätten för att det befintliga



bostadshuset i sex våningar ska kunna få ytterligare två bostadsvåningar. De gamla och de nya bilplatserna finns i markplanet på tomten.

Ändringar i arrendeavtalet

Tomten är i stadens ägo, och den är utarrenderad till Asunto Oy Alakiventie 3 för fritt finansierade ägarbostäder. Arrendeavtalet är långfristigt och går ut 31.12.2025.

De nya bostadsvåningarna kräver att det gällande arrendeavtalet justeras i fråga om arrendetiden och arrendet. Arrendegrunder bör nu bestämmas för tillskottet till våningsytan.

Arrendegrunder

Årsarrendet i fråga om tillskottet till våningsytan föreslås bli bestämt så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro/m² vy.

Det föreslagna priset motsvarar ett nupris på 457 euro/m² vy. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir ca 1,83 euro/m² i månaden.

Priset är på samma nivå som de priser som tillämpats i Kvarnbäcken på sista tiden. Det har bestämts utifrån såväl närheten till en metrostation och serviceställen som tomtens läge i ett bullerområde och de särskilda krav som detta ställer på byggandet.

Arrendeavtalet får ett villkor om att det ursprungliga arrendeavtalet ska justeras räknat från dagen efter den dag avtalet går ut, vilket sker 31.12.2025, i enlighet med de nya arrendegrunder som då bestäms separat.

Arrendegrunderna föreslås bli fastställda så att de gäller till 31.12.2075. Enligt ett beslut som stadsfullmäktige fattade 1.10.1980 (ärende 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % av det kalkylmässiga tomtpriset.

Ersättning för kompletteringsbyggande

På basis av principer som stadsfullmäktige fastställde år 2005 har Asunto Oy Alakiventie 3 rätt att få en investeringsersättning och en ersättning för kompletteringsbyggande då detaljplaneändringen genomförs. De tillämpningsprinciper för kompletteringsbyggande som fastighetsnämnden godkänt innebär att Asunto Oy Alakiventie 3 ska få en ersättning för kompletteringsbyggande som motsvarar en tredjedel av en rimlig nettovärdestegring som detaljplaneändringen för med sig.



29.02.2012

Kaj/7

Ersättningen betalas i enlighet med ett separat beslut då arrendeavtalet förnyas.

Framställning från fastighetsnämnden

Förslaget är i överensstämmelse med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Kopio asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12065

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 20.02.2012 § 181

HEL 2012-000141 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) asuinkerrostalojen korttelin nro 45143 tontin nro 3 asemakaavamuutoksen nro 12065 mukaisen lisärakennusoikeuden lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Lisärakennusoikeuden kerrosalan osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2



29.02.2012

Kaj/7

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

3

Korttelin nro 45143 tontin nro 3 täydennysrakentamisesta vuokralaiselle aiheutuvien investointikustannusten korvaamisesta ja rakennusoikeuden arvonnoususta mahdollisesti suoritettavasta täydennysrakentamiskorvauksesta päätetään myöhemmin erikseen kaupunginhallituksen päätöksen perusteella.

4

Tontista perittävää vanhaa maanvuokraa tullaan tarkistamaan 1.1.2026 lukien silloin erikseen määriteltävien uusien vuokrausperusteiden mukaisesti.

5

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti määräämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 26.01.2012 § 45

HEL 2012-000141 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta K5 P4, Alakiventie 3

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) asuinkerrostalojen korttelin nro 45143 tontin nro 3 lisärakennusoikeus lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Lisärakennusoikeuden kerrosalan osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.



29.02.2012

Kaj/7

2

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

3

Korttelin nro 45143 tontin nro 3 täydennysrakentamisesta vuokralaiselle aiheutuvien investointikustannusten korvaamisesta ja rakennusoikeuden arvonnoususta mahdollisesti suoritettavasta täydennysrakentamiskorvauksesta päätetään myöhemmin erikseen kaupunginhallituksen päätöksen perusteella.

4

Tontista perittävää vanhaa maanvuokraa tullaan tarkistamaan 1.1.2026 lukien silloin erikseen määriteltävien uusien vuokrausperusteiden mukaisesti.

5

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti määrittämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
mii.pasuri(a)hel.fi