



§ 107

Arrendegrunder för en bostadstomt i Arabiastranden (tomten 23124/29)

HEL 2012-005081 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2099 utarrendera den i detaljplaneändring nr 11499 upptagna tomten nr 29 i kvarteret nr 23124 (AK) i 23 stadsdelen (Majstad) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro/m² bostadsvåningsyta.

Eventuella affärslokaler och kommunaltekniska lokaler på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Årsarrendet i fråga om eventuella lokaler för offentlig service på bostadstomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 15 euro/m² våningsyta.

Bostadskomplement som byggs utöver våningsytan i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms.

2

Arrendegivaren har rätt att på eget initiativ eller på initiativ av arrendetagaren 1.1.2030, 1.1.2060 och 1.1.2090 justera det på ovannämnda grunder bestämda arrendet så att det svarar mot gängse markpris.

Då tomtarrendet justeras uppgår årsarrendet för tomten till fyra procent av det gängse tomtpriset. Om Helsingfors stadsfullmäktige senare beslutade ändra den procentgrund som används vid utarrenderingen av tomter, tillämpas procentgrunden i det generella beslut som gäller vid tidpunkten för arrendjusteringen.

Om den andra avtalsparten inte godkänner den föreslagna arrendehöjningen eller arrendesänkningen har han rätt att hänskjuta ärendet till en förlikningsnämnd med tre ledamöter. Arrendegivaren och



arrendetagaren väljer var sin ledamot i förlikningsnämnden.
Ledamöterna väljer ytterligare en ledamot och denne är ordförande.
Principerna i lagen om skiljeförfarande gäller i tillämpliga delar för
förlikningsnämnden.

3

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter, i tillämpliga
delar 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 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11499

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att från en av
nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2099 utarrendera den i
detaljplaneändring nr 11499 upptagna tomten nr 29 i kvarteret nr 23124
(AK) i 23 stadsdelen (Majstad) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella
levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30
euro/m² bostadsvåningsyta.

Eventuella affärslokaler och kommunaltekniska lokaler på
bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet
bestäms.

Årsarrendet i fråga om eventuella lokaler för offentlig service på
bostadstomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella
levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 15
euro/m² våningsyta.

Bostadskomplement som byggs utöver våningsytan i detaljplanen
beaktas inte då arrendet bestäms.

2



Arrendegivaren har rätt att på eget initiativ eller på initiativ av arrendetagaren 1.1.2030, 1.1.2060 och 1.1.2090 justera det på ovannämnda grunder bestämda arrendet så att det svarar mot gängse markpris.

Då tomtarrendet justeras uppgår årsarrendet för tomten till fyra procent av det gängse tomtpriset. Om Helsingfors stadsfullmäktige senare beslutar ändra den procentgrund som används vid utarrenderingen av tomter, tillämpas procentgrunden i det generella beslut som gäller vid tidpunkten för arrendjusteringen.

Om den andra avtalsparten inte godkänner den föreslagna arrendehöjningen eller arrendesänkningen har han rätt att hänskjuta ärendet till en förlikningsnämnd med tre ledamöter. Arrendegivaren och arrendetagaren väljer var sin ledamot i förlikningsnämnden. Ledamöterna väljer ytterligare en ledamot och denne är ordförande. Principerna i lagen om skiljeförfarande gäller i tillämpliga delar för förlikningsnämnden.

3

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter, i tillämpliga delar 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 23124/29 var till utgången av år 2010 reserverad för bostadsproduktionskommittén som ska låta bygga fritt finansierade ägarbostäder utan hitasvillkor på tomten (s.k. halvhitas). År 2011 förlängdes reserveringen till utgången av år 2012 och villkoren ändrades samtidigt så att det på tomten ska byggas fritt finansierade ägarbostäder med hitas villkor. Eftersom det är meningen att byggarbetena på tomten ska inledas så snart som möjligt, bör arrendegrunder fastställas för tomten.

Detaljplane- och tomtuppgifter

Enligt den gällande detaljplanen utgör tomten 23124/29 kvartersområde för flervåningshus i högst sex våningar (AK VI). Tomten har byggrätt för 4 400 m² vy och den omfattar 1 366 m².

På tomten finns en byggnadsyta där det i varje bostad utöver våningsytan på detaljplanekartan får byggas bostads-, arbets- och loftutrymmen motsvarande högst 2/3 av bottenarean för en över 5 m hög bostadslägenhet. Till tomten får förläggas affärslokaler, lokaler för



offentlig närservice och kommunaltekniska lokaler i byggnadernas gatuplan.

Bilplatsskyldigheten för bostäderna är angiven som 1 bp/140 m² vy. Bilplatserna får förläggas till ett LPA-område på ett promenadavstånd av högst 250 m från tomten.

En kopia av detaljplanen nr 11499 utgör bilaga 1.

Uppgifter om tomtmarken

Staden har delvis sanerat marken i Arabiastranden och utfört grundberedning i området. Pålningskostnaderna per bostadstomt, vilka ingår i byggkostnaderna, är i norra ändan av Arabiastranden uppskattningsvis 100–200 euro/m² vy.

Förslag till arrendegrunder

För tomterna 23100/57, 63 och 65, 27671/12 och 23100/51 och 54 för flervåningshus (AK) i södra och norra delen av Arabiastranden har det fastställts arrendegrunder enligt vilka årsarrendena för tomterna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro/m² bostadsvåningsyta.

Med beaktande av nuvärdet på byggrätten i området, pålningskostnaderna för tomten och läget i bostadsområdet i förhållande till havet kan också årsarrendet för bostadstomten 23124/29 bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro/m² bostadsvåningsyta.

Eventuella affärslokaler och kommunaltekniska lokaler på bostadstomten föreslås bli beaktade på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Årsarrendet i fråga om eventuella lokaler för offentlig service på bostadstomten (t.ex. ett daghem) kan bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 15 euro/m² våningsyta.

Bostadskomplement (biutrymmen) som byggs utöver våningsytan i detaljplanen föreslås inte bli beaktade då arrendet bestäms.

Enligt ett beslut som stadsfullmäktige fattade 1.10.1980 (ärende nr 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % av det kalkylmässiga tomtpriset, vilket bestäms enligt tomtens huvudsakliga disponering.



Priset på bostadstomten blir i prisnivån för februari 2012 (index 1850) ca 555 euro/m² vy i fråga om bostäderna. Priset på lokalerna för offentlig närservice blir ca 278 euro/m² vy.

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir enligt förslaget ca 2,22 euro/m² bostadsvåringsyta i månaden på bostadstomten.

Arrendetid

I enlighet med tidigare beslut av stadsfullmäktige utarrenderas bostadstomterna i Arabiastranden till 31.12.2099 och arrendenivån för tomterna justeras med 30 års mellanrum (1.1.2030, 1.1.2060 och 1.1.2090) så att den motsvarar gängse markpris. Tidpunkterna för arrendejusteringarna är desamma som i bostadsområdena i Södra Hermanstad och Ladugården.

Dessa tidpunkter föreslås bli tillämpade också i detta fall.

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 muutoksesta nro 11499

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 23.04.2012 § 445

HEL 2012-005081 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättää seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 23. kaupunginosan (Toukola) asemakaavan muutokseen nro 11499 sisältyvän korttelin nro 23124 tontin nro 29 (AK) lautakunnan



määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2009 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 30 euroa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuintiloilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Omasta tai vuokralaisen aloitteesta vuokranantajalla on oikeus tarkistaa edellä mainituin perustein määräytyvää tontin maanvuokraa 1.1.2030 alkaen, 1.1.2060 alkaen ja 1.1.2090 alkaen käypää maanhintaa vastaavaksi.

Kun tontin vuokraa tarkistetaan, tontin vuosivuokra on neljä prosenttia tontin käyvästä hinnasta. Jos Helsingin kaupunginvaltuusto päättää myöhemmin muuttaa tonttien vuokrauksissa käytettävää prosenttiperustetta, käytetään vuokraa tarkistettaessa kulloinkin voimassa olevan yleispäätöksen mukaista prosenttiperustetta.

Jos sopimuspuoli ei hyväksy esitettyä vuokrankorotusta tai -alennusta, tällä on oikeus saattaa asia kolmijäsenisen sovittelulautakunnan ratkaistavaksi. Vuokranantaja ja vuokralainen valitsevat kumpikin sovittelulautakuntaan yhden jäsenen. Nimetyt jäsenet valitsevat lisäksi yhden jäsenen toimimaan puheenjohtajana. Sovittelulautakunnan työskentelyssä noudatetaan soveltuvin osin välimiesmenettelystä annetun lain periaatteita.

3

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

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja



09.05.2012

Kaj/5

Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 04.04.2012 § 212

HEL 2012-005081 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H4 R4, Posliinikatu 8

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 23. kaupunginosan (Toukola) asemakaavan muutokseen nro 11499 sisältyvä jäljempänä mainittu tontti lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2009 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 23124/29 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 30 euroa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuintiloilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Omasta tai vuokralaisen aloitteesta vuokranantajalla on oikeus tarkistaa edellä mainituin perustein määräytyvää tontin maanvuokraa 1.1.2030 alkaen, 1.1.2060 alkaen ja 1.1.2090 alkaen käypää maanhintaa vastaavaksi.

Kun tontin vuokraa tarkistetaan, tontin vuosivuokra on neljä prosenttia tontin käyvästä hinnasta. Jos Helsingin kaupunginvaltuusto päättää myöhemmin muuttaa tonttien vuokrauksissa käytettävää prosenttiperustetta, käytetään vuokraa tarkistettaessa kulloinkin voimassa olevan yleispäätöksen mukaista prosenttiperustetta.



Jos sopimuspuoli ei hyväksy esitettyä vuokrankorotusta tai -alennusta, tällä on oikeus saattaa asia kolmijäsenisen sovittelulautakunnan ratkaistavaksi. Vuokranantaja ja vuokralainen valitsevat kumpikin sovittelulautakuntaan yhden jäsenen. Nimetyt jäsenet valitsevat lisäksi yhden jäsenen toimimaan puheenjohtajana. Sovittelulautakunnan työskentelyssä noudatetaan soveltuvien osin välimiesmenettelyä annetun lain periaatteita.

3

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

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi