



23.04.2014

Kaj/17

§ 129

Arrendegrunder för en tomt för flervåningshus i Mellungsby (tomten nr 47034/4)

HEL 2014-001497 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 den normativa detaljplanetomten nr 4 i kvarteret nr 47034 i 47 stadsdelen (Mellungsby, Gårdsbacka) som upptas i detaljplaneändringen nr 12175 på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

Bostadskomplement som byggs på tomten utöver den i detaljplanen angivna våningsytan beaktas inte då arrendet bestäms.

2

I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter, de villkor om arrendetagarens köprätt som fastighetsnämnden fastställt i sin framställning 20.2.2014 (96 §) och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kotikonnuntien asemakaavamuutos

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändring för göra det möjligt med kompletteringsbyggande



23.04.2014

Kaj/17

VVO Vuokra-asunnot Oy har tillsammans med Asunto Oy Helsingin Kotikonnuntie 10 ansökt om en detaljplaneändring som gör det möjligt med kompletteringsbyggnad på bolagens tomter.

I detaljplaneändringen bildas tomterna 47034/3 och 4 av den till VVO Vuokra-asunnot Oy utarrenderade tomten 47034/1. För den planerade AK-tomten 47034/4 anvisas en byggrätt på 3 200 m² vy. Nybyggnaden i åtta våningar med källare placeras i närheten av Gungflystigen, delvis på tennisplanen som nu finns på tomten. Bilplatserna för nybyggnaden finns på tomten.

Utöver byggrätten får på tomten byggas bostadskomplement i form av förråd och bastur samt tvätterier, tork- och avfallsrum, tekniska utrymmen, skyddsrum, hobby- eller samlingslokaler eller dylika lokaler som till sin omfattning motsvarar högst 20 % av våningsytan i detaljplanen.

En lägeskarta och detaljplanen utgör bilagorna 1 och 2.

Bebyggande av tomten

Tomten 47034/4 har inte reserverats men det är meningen att den nya tomten som bildas av tomten i VVO Kodit Oy:s ägo och har utarrenderats till Asunto Oy Helsingin Leikkikuja utarrenderas till samma bolag för planering av fritt finansierade hyresbostäder som byggs utan hitasvillkor. För att göra det möjligt att genomföra projektet är det nödvändigt att fastställa arrendegrunder för tomten.

Förslag till arrendegrunder

Med beaktande av tomtens läge på området och tidigare fastställda arrendegrunder för samma område eller ett liknande område föreslås att arrendegrunderna i fråga om fritt finansierad, oreglerad hyresbostadsproduktion bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är då cirka 1,90 euro/kvadratmeter bostadsyta i månaden. Arrendegrunderna motsvarar i sitt nuvärde ett pris på cirka 475 euro per kvadratmeter våningsyta.

Bostadskomplement som byggs på tomten utöver den i detaljplanen angivna våningsytan beaktas inte då arrendet bestäms.

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) är årsarrendet för en bostadstomt 4 % av tomtens kalkylmässiga pris, som bestäms enligt tomtens huvudsakliga användningssyfte.



23.04.2014

Kaj/17

Arrendet som föreslås för tomterna motsvarar i sitt nuvärde (12/2013) ett pris på cirka 475 euro per kvadratmeter våningsyta.

Arrendetiden föreslås bli cirka 60 år, dvs. en arrendeperiod som utgår 31.12.2075.

Köprätt

Fastighetsnämnden föreslog i sin framställning 20.2.2014 (93 §) att villkor om arrendetagarens köprätt fogas till arrendeavtalet. Eftersom köpesumman i fall av att köprätten utnyttjas stannar under fastighetsnämndens behörighetsgräns på två miljoner euro, tillämpas villkoren om köprätt i arrendeavtalet enligt fastighetsnämndens beslut.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kotikonnuntien asemakaavamuutos

Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 31.03.2014 § 354

HEL 2014-001497 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) asemakaavan muutokseen nro 12175 merkityn korttelin nro 47034 ohjeellisen kaavatontin nro 4 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1



23.04.2014

Kaj/17

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 25 euroa.

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

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan 20.2.2014 (96 §) esityksessään päättämiä vuokralaisen osto-oikeutta koskevia ehtoja ja lautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 20.02.2014 § 96

HEL 2014-001497 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta K6 R3, Lettopolku

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) asemakaavan muutokseen nro 12175 merkityn korttelin 47034 ohjeellinen kaavatontti 4 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 25 euroa.

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

2



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

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan sisällyttämään 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47034 vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa varten vuokrattavan tontin 4 (AK) maanvuokrasopimukseen seuraavat osto-optiota koskevat ehdot:

1

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan sen jälkeen, kun tontille rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön.

2

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 27,50 euroa/kerrosneliömetri ja kaupantekohetkellä voimassa olevan lainvoimaisen rakennusluvan mukaiseen käytettyyn kerrosalaan. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 19,01 (12/2013, ind. 19,01).

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien, asemakaavamääräysten mukaan sallittujen asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

3

Mikäli vuokralainen käyttää osto-oikeuttaan, mainitut asunnot on pidettävä joka tapauksessa vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Hitas-sääntelyä ei noudateta.



23.04.2014

Kaj/17

4

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään korttelin 47034 tontin 4 osto-oikeuteen perustuvan lopullisen kiinteistökaupan kauppakirjan sekä päättämään sen ehdot.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi