



07.05.2014

Kaj/8

§ 145

Arrendegrunder för bostadstomter i Malm och Mosabacka (Malm, Rönnebacka, tomterna 38029/3 och 38031/4, Mosabacka, Staffansby, tomterna 39234/22 och 26)

HEL 2013-014133 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera tomten 3 i kvarteret 38029 och tomten 4 i kvarteret 38031 i 38 stadsdelen (Malm, Rönnebacka) på följande villkor:

1

Årsarrendet för bostadstomten 3 (A) i kvarteret 38029 och bostadstomten 4 (A) i kvarteret 38031 i Rönnebacka bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

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

2

En andel på 80 % av årsarrendet för bostadstomterna tas ut så länge ett statligt bostadslån som beviljats för byggandet av bostadshus på tomten inte har återbetalats i sin helhet eller så länge staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) för ett lån som beviljats för bostadsbyggandet.

3

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

B

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera tomterna 22 och 26 i kvarteret 39234 i 39 stadsdelen (Mosabacka, Staffansby) på följande villkor:



07.05.2014

Kaj/8

1

Årsarrendet för bostadstomterna 22 och 26 (A) i kvarteret 39234 i Mosabacka bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

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

2

En andel på 80 % av årsarrendet för bostadstomterna tas ut så länge ett statligt bostadslån som beviljats för byggandet av bostadshus på tomten inte har återbetalats i sin helhet eller så länge staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) för ett lån som beviljats för bostadsbyggandet.

3

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor. I fråga om hitasproduktion gäller dessutom de av stadsfullmäktige och stadsstyrelsen föreskrivna villkoren för reglering av pris- och kvalitetsnivån på bostäder.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11943
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11954

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Vid Ledstensvägen i Rönbacka finns två bostadstomter (A) för vilka arrendegrunder ska fastställas. Enligt förslaget till arrendegrunder blir arrendets inverkan på boendekostnaderna cirka 1,90 euro/m² vy i månaden (med räntestödsnedsättningen).



07.05.2014

Kaj/8

Vid Ljungvinkeln i Mosabacka finns också två bostadstomter (A) för vilka arrendegrunder ska fastställas. Enligt förslaget till arrendegrunder blir arrendets inverkan på boendekostnaderna cirka 2,30 euro/m² vy i månaden.

Föredragandens motiveringar

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 19.4.2010 (502 §) reservera följande tomter till 31.12.2012:

- tomten 38029/3 till bostadsproduktionskommittén för planering av bostäder av mellanformstyp
- tomten 38031/4 till bostadsproduktionskommittén för planering av socialverkets grupphemsprojekt för utvecklingsstörda

Fastighetsnämnden ändrade senare reserveringsbesluten för tomterna utgående från att det byggs bostadsrättsbostäder på båda tomterna.

Stadsstyrelsen beslutade 28.1.2013 (139 §) reservera följande tomter till 31.12.2014:

- tomten 39234/22 till Avain Rakennuttaja Oy för planering av ägarbostäder med hitas II-villkor.
- tomten 39234/26 till Avain Asumisoikeus Oy för planering av bostadsrättsbostäder

Uppgifter om detaljplanen och tomten: Malm, Rönbacka

I den gällande detaljplanen tas tomterna 38029/3 och 38031/4 upp som kvartersområde för bostadshus (A) i vilket en terrassformig byggnad i 2–5 våningar ska uppföras.

Tomten 38029/3 har en yta på 2 088 m² och byggrätt på 1 850 m² vy. Tomtens adress är Ledstensvägen 1a.

Tomten 38031/4 har en yta på 2 039 m² och byggrätt på 850 m² vy. Tomtens adress är Ledstensvägen 1b.

En kopia av detaljplanen finns som bilaga 1.

Uppgifter om detaljplanen och tomten: Mosabacka, Staffansby

I den gällande detaljplanen tas tomterna 39234/22 och 39234/26 upp som kvartersområde för bostadshus (A) i vilket bostadshus i två våningar ska uppföras.



07.05.2014

Kaj/8

Tomten 39234/22 har en yta på 3 038 m² och byggrätt på 1 063 m² vy.
Tomtens adress är Ljungvinkeln 2.

Tomten 39234/26 har en yta på 2 572 m² och byggrätt på 900 m² vy.
Tomtens adress är Ljungvinkeln 3.

En kopia av detaljplanen finns som bilaga 2.

Förslag till arrendegrunder

Referensuppgifter

Stadsfullmäktige beslutade 9.5.2012 (108 §) bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomten 7 (A, flervåningshus) i kvarteret 38248 i 38 stadsdelen (Malm) utgående från att årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro/m² bostadsvåningsyta. Ungdomsbostäder med statligt stöd ska byggas på tomten.

Stadsfullmäktige beslutade 10.4.2013 (117 §) bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2060 utarrendera tomten 3 (AS, flervåningshus) i kvarteret 38006 i 38 stadsdelen (Malm) utgående från att årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro/m² våningsyta. Ett studenthem ska byggas på tomten.

Stadsfullmäktige beslutade 29.5.2013 (211 §) bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera tomterna 1–3 i kvarteret 39142 i 39 stadsdelen (Staffansby) utgående från att årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro/m² bostadsvåningsyta. Radhusbostäder med hitas II-villkor ska byggas på tomterna.

Stadsstyrelsen beslutade 7.11.2013 föreslå att stadsfullmäktige skulle bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera tomten 5 i kvarteret 38259 i 38 stadsdelen (Malm, Rönbacka) utgående från att årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 28 euro/m² bostadsvåningsyta. Småhus med hitas II-villkor ska byggas på tomterna.

Arrendet för bostadstomter



07.05.2014

Kaj/8

Enligt arrendegrunderna för tomterna för bostäder av mellanformstyp i Rönbacka bestäms årsarrendet för tomterna så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro/m² våningsyta. I prisnivån 11/2013 (index 1897) uppgår arrendet till 474 euro/m² våningsyta. Arrendets teoretiska inverkan på boendekostnaderna blir cirka 1,90 euro/m² bostadsyta i månaden.

Enligt arrendegrunderna för tomterna för bostäder av mellanformstyp i Mosabacka bestäms årsarrendet för tomterna så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro/m² våningsyta. I prisnivån 11/2013 (index 1897) uppgår arrendet till 569 euro/m² våningsyta. Arrendets teoretiska inverkan på boendekostnaderna blir cirka 2,28 euro/m² bostadsyta i månaden.

Enligt förslaget ska arrendetiden vara ca 65 år, alltså löpa fram till 31.12.2080. Årsarrendet för bostadstomter ska motsvara 4 % av tomtens kapitalvärde.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11943
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11954

Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 22.04.2014 § 475

HEL 2013-014133 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A



07.05.2014

Kaj/8

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) korttelin nro 38029 tontin nro 3 ja korttelin nro 38031 tontin nro 4 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Pihlajamäen korttelin 38029 asuntotontin 3 (A) ja korttelin 38031 asuntotontin 4 (A) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

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

2

Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 39. kaupunginosan (Tapanila, Tapaninkylä) korttelin nro 39234 tontit nro 22 ja 26 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tapanilan korttelin 39234 asuntotonttien 22 ja 26 (A) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

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

2



07.05.2014

Kaj/8

Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

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

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 28.11.2013 § 612

HEL 2013-014133 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J6 P1, Johtokiventie; kiinteistökartta J7 R4, Kanervavinkkeli

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) korttelin 38029 tontti 3 ja korttelin 38031 tontti 4 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Pihlajamäen korttelin 38029 asuntotontin 3 (A) ja korttelin 38031 asuntotontin 4 (A) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

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

2



07.05.2014

Kaj/8

Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 39. kaupunginosan (Tapanila, Tapaninkylä) korttelin 39234 tontit 22 ja 26 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tapanilan korttelin 39234 asuntotonttien 22 ja 26 (A) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

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

2

Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

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

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot



07.05.2014

Kaj/8

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463
hanneli.alho(a)hel.fi