



04.06.2014

Kaj/10

## § 223

### Arrendegrunder för bostadstomter och fyra bilplatstomter i Jakobacka (tomterna 41200/24, 26 och 27, 41283/1 och 41284/1)

HEL 2014-005267 T 10 01 01 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomten (AK) nr 24 i kvarteret nr 41200 i 41 stadsdelen (Storskog, Jakobacka) enligt detaljplaneändring nr 12134 på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 20 euro per kvadratsmeter våningsyta.

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

I fråga om affärslokaler eller dylika som eventuellt byggs på bostadstomten bestäms årsarrendet på samma sätt som för bostadsvåningsytan.

2

Av årsarrendet för bostadstomterna tas 80 % ut så länge som statligt lån för bostadsproduktionen på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

3

Beslut om ersättning till arrendetagarna för de investeringskostnader de åsamkas av utbyggnaden av tomten nr 20 i kvarteret nr 41200 och om eventuella utbyggnadsersättningar på grund av stegringen i byggrättens värde fattas senare separat med stöd av ett beslut av fastighetsnämnden.

4



04.06.2014

Kaj/10

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

B

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomterna (LPA) nr 26 och 27 i kvarteret nr 41200, tomten (LPA) nr 1 i kvarteret nr 41283 och tomten (LPA) nr 1 i kvarteret nr 41284 i 41 stadsdelen (Storskog, Jakobacka) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomterna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratsmeter våningsyta.

2

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bilplatstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

## Bilagor

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12134
- 3 Havainnekuva, AK 12134

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Tomten för flervåningshus (AK) nr 41200/20 vid Jakobackavägen 6 är utarrenderad till Helsingfors stads bostäder Ab (nedan Heka). I samband med att ombyggnaden av husen på tomten nr 41200/20 planerades undersöktes också en lösning som baserar sig på att delvis riva husen. I planeringen kom man fram till att två lamellhus (husen A och B) i dåligt skick rivs på tomten.

Genom en detaljplaneändring har en ny tomt för flervåningshus (AK) nr 41200/24 styckats av tomten (AK) nr 41200/20. Samtidigt har ytan



04.06.2014

Kaj/10

för tomten nr 41200/20 minskats och en ny tomt (AK) nr 41200/25 bildats av den styckade tomtdelen.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga tre nya bostadshus på platsen för husen A och B. När planeringen fortskred beslutade man att riva två hus (husen C och D) också på tomten nr 41200/25. På platsen för husen C och D uppförs nya hus enligt detaljplanen.

Enligt förslaget till arrendegrunder uppgår arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna på den nya bostadstomten till cirka 1,53 euro/m<sup>2</sup> bostadsyta i månaden och med aravanedsättningen beaktad till cirka 1,22 euro/m<sup>2</sup> bostadsyta i månaden.

I detaljplaneändringen nr 12134 anges två LPA-tomter, tomterna nr 41200/26 och 27, i kvarteret nr 41200. I detaljplanen anges dessutom två LPA-tomter, tomterna nr 41283/1 och 41284/1, på gatuområdet.

Arrendegrunder för den nya AK-tomten nr 41200/24 och LPA-tomterna ska fastställas för att kunna överlåta tomterna.

## Föredragandens motiveringar

### Detaljplan

Detaljplaneändringen för kompletteringsbyggande vid Jakobackavägen har trätt i kraft 21.12.2012. För att kunna genomföra den ändrade detaljplanen ska två lamellhus (Jakobackavägen 6 A och B) som är i dåligt skick och en parkeringsanläggning norr om bostadshusen rivas på tomten nr 41200/20 (AK). Detaljplaneändringen gör det möjligt att uppföra tre nya bostadshus i 4–5 våningar på de rivna byggnadernas plats. Nybyggnadernas yta är 16 600 m<sup>2</sup> vy och ytan för de hus som ska rivas 13 490 m<sup>2</sup> vy. Den nya våningsytan uppgår alltså till 3 110 m<sup>2</sup> vy.

En del av den gamla tomten nr 41200/20 har anvisats för kompletteringsbyggande som en ny tomt för flervåningshus (AK) nr 41200/24 och som bilplatstomter (LPA) nr 41200/26 och 27 som ska bildas. Dessutom anvisas bilplatstomterna (LPA) nr 41283/1 och 41284/1 som tomter som ska styckas av gatuområdet för Jakobackavägen.

En karta över läget, detaljplanen och en illustration finns som bilagorna 1–3 till detta ärende på föredragningslistan.

### Bostadsproduktionsbyråns ombyggnadsobjekt

Planläggningen i området inleddes på stadens initiativ. Ekonomi- och planeringscentralen utarbetade åren 2009–2010 en utredning om



04.06.2014

Kaj/10

möjligheterna att kompletteringsbygga i stadens bostadsfastighetsbolag i samarbete med stadsplaneringskontoret och bostadsproduktionsbyrån Att. I utredningen konstaterar man om fastigheten vid Jakobackavägen 6, tomten nr 41200/20 (AK), att man i planeringen av ombyggnaden kan undersöka en lösning som bygger på att delvis riva husen.

Som underlag för planläggningen ordnades vintern 2010–2011 en planerings- och anbudstävling om att riva husen A och B vid Jakobackavägen 6 och ersätta dem med nybyggnader. Tävligen ordnades tillsammans med bostadsproduktionsbyrån Att och Jakomäen Kiinteistöt Oy (nu Heka-Jakobacka Ab).

När planeringen fortskred beslutade man att ytterligare två hus (husen C och D) på fastigheten ska rivras. På platsen för husen C och D ska man uppföra nya byggnader enligt detaljplanen. Bostadsproduktionsbyrån Att ansvarar för byggherreuppgifterna för objektet.

Den nya tomten för flervåningshus (AK) nr 41200/24 och LPA-tomterna utarrenderas till Heka.

## Förslag till arrendegrunder

### Bostadstomt

Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) nr 41200/24 i Jakobacka kan bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 20 euro per kvadratsmeter våningsyta. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår då till 1,53 euro/m<sup>2</sup> i månaden och med aravansättningen beaktad till cirka 1,22 euro/m<sup>2</sup> bostadsyta i månaden. Det föreslagna arrendet motsvarar i nuvärde (4/2014, index 19,09) cirka 382 euro/m<sup>2</sup> och för bostäder med statligt stöd cirka 305 euro/m<sup>2</sup>.

Arrendegrunderna har bestämts med beaktande av tomternas läge och tidigare fastställda arrendegrunder i syfte att uppnå konsekvent prissättning. Under de senaste åren har AK-tomter inte utarrenderats i Jakobacka, men arrendegrunder har fastställts för bostadsområdet Alpbyn som är under byggnad på andra sidan Lahtisleden. Enligt arrendegrunderna bestäms årsarrendet för tomterna så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 19 euro per kvadratmeter våningsyta.



04.06.2014

Kaj/10

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

Av årsarrendet för bostadstomterna tas enligt förslaget 80 % ut så länge som statligt lån för bostadsproduktionen på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

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

Man föreslår att arrendetiden för bostadstomterna ovan ska vara ca 60 år, alltså löpa fram till 31.12.2075.

#### LPA-tomter

Årsarrendet för LPA-tomterna nr 41200/26 och 27, 41283/1 och 41284/1 föreslås i enlighet med gängse praxis bli bestämt så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter tomtyta.

Arrendetiden för LPA-tomterna föreslås också vara cirka 60 år, alltså löpa fram till 31.12.2075.

Till slut

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12134
- 3 Havainnekuva, AK 12134

#### Tiedoksi; kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta

#### Beslutshistoria

Postadress  
PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon  
+358 9 310 1641  
Telefax  
+358 9 655 783

FO-nummer  
0201256-6  
Kontonr  
FI0680001200062637  
Moms nr  
FI02012566



04.06.2014

Kaj/10

Kaupunginhallitus 26.05.2014 § 615

HEL 2014-005267 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää seuraavasti:

A

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki) asemakaavan muutokseen nro 12134 merkityn korttelin nro 41200 tontin nro 24 (AK) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 20 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntokerrosalalta.

2

Asuntotontin 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

Korttelin 41200 tontin 20 täydennysrakentamisesta vuokralaiselle aiheutuvien investointikustannusten korvaamisesta ja rakennusoikeuden arvonnoususta mahdollisesti suoritettavasta täydennysrakentamiskorvauksesta päätetään myöhemmin erikseen kiinteistölautakunnan päätöksen perusteella.

4



04.06.2014

Kaj/10

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki) korttelin nro 41200 tontit nro 26 ja 27 (LPA), korttelin nro 41283 tontin nro 1 (LPA) sekä korttelin nro 41284 tontin nro 1 (LPA) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 29.04.2014 § 235

HEL 2014-005267 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 133/682 504, Jakomäentie 4, 4a, 6, 6a

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki) asemakaavan muutokseen nro 12134 merkityn korttelin 41200 tontti 24 (AK) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1



04.06.2014

Kaj/10

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 20 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntokerrosalalta.

2

Asuntotontin 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

Korttelin 41200 tontin 20 täydennysrakentamisesta vuokralaiselle aiheutuvien investointikustannusten korvaamisesta ja rakennusoikeuden arvonnoususta mahdollisesti suoritettavasta täydennysrakentamiskorvauksesta päätetään myöhemmin erikseen kiinteistölautakunnan päätöksen perusteella.

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki) korttelin 41200 tontit 26 ja 27 (LPA), korttelin 41283 tontti 1 (LPA) sekä korttelin 41284 tontti 1 (LPA) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Korttelin 41200 tonttien 26 ja 27, korttelin 41283 tontin 1 sekä korttelin 41284 tontin 1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

2





04.06.2014

Kaj/10

---

Muuten noudatetaan tavanomaisia autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463  
jessina.haapamaki(a)hel.fi