



23.09.2015

Kaj/9

§ 222

Arrendegrunder för tomten 33254/2 (Kårböle, Malmgård)

HEL 2015-009315 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 tomten för bostadshus nr 2, eller de tomter som bildas av denna, i kvarteret 33254 i 33 stadsdelen (Kårböle), som ingår i detaljplanen nr 12104 för Malmgård, på följande villkor:

1

Årsarrendet för den nya bostadstomten 33254/2 (AK), eller de tomter som bildas av denna, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om oreglerad bostadsproduktion och 23 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om produktion av bostadsrättsbostäder med statligt räntestöd eller bostadsproduktion med hitasvillkor.

För de affärs-, kontors- eller arbetslokaler som eventuellt byggs på tomten tas ut samma arrende som för bostäder.

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

2

En andel på 80 % av årsarrendet 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 i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi



23.09.2015

Kaj/9

Bilagor

1 Sijaintikartta ja ote ajantasa-asemakaavasta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Stadsstyrelsen beslutade 28.1.2013 (139 §) reservera tomten 2 i kvarteret 33254 i 33 stadsdelen (Kårböle, Malmgård) för bostadsproduktionsbyrån för planering av bostadsproduktion av mellanformstyp (ägarbostäder med hitasvillkor eller bostadsrättsbostäder). Den skyddade byggnaden på tomten har senare avgränsats utanför tomtreserveringen genom stadsstyrelsens beslut 18.12.2014 (634 §).

Meningen är att sälja den skyddade byggnaden på tomten och utarrendera det outbrutna området för fritt finansierad oreglerad produktion av ägar- och/eller hyresbostäder.

Det föreslås nu att arrendegrunder ska fastställas för tomten.

Föredragandens motiveringar

Tomtreservering

Stadsstyrelsen beslutade 28.1.2013 (139 §) reservera den normativa tomten 33254/2 som ingår i detaljplaneändringen nr 12104 för Malmgård för bostadsproduktionsbyrån för planering av bostadsproduktion av mellanformstyp (ägarbostäder med hitasvillkor eller äganderättsbostäder).

Stadsstyrelsen beslutade 18.12.2014 (634 §) ändra reserveringsvillkoren för tomten utgående från att reserveringen inte omfattar den i detaljplanen skyddade byggnaden. Enligt beslutet förfar fastighetskontoret på det sätt som verket anser som bäst i fråga om byggnaden. Fastighetskontoret fastställer byggnadens gårdsplan på det sätt som verket anser som ändamålsenligast för byggnadsöverlåtelsen.

Uppgifter om detaljplanen och tomten



23.09.2015

Kaj/9

Enligt detaljplaneändringen nr 12104 för Malmgård, som godkändes av stadsfullmäktige 24.10.2012 och vann laga kraft 14.12.2012, hör tomten 33254/2 till ett kvartersområde för flervåningshus (AK). Byggrätten på tomten uppgår till sammanlagt 22 100 m² vy.

På tomten finns en kulturhistoriskt, arkitektoniskt och stadsbildsmässigt värdefull byggnad som är skyddad i detaljplanen.

Ytan på den normativa tomten 33254/2 i detaljplanen är 20 983 m² och tomten ligger vid Löjtnantsstigen 2. Tomten har ännu inte styckats av. Det har dock gjorts upp tomtindelning nr 12643 för tomten och den har godkänts 3.8.2015. Enligt tomtindelningen bildas tomterna 33254/3, 4, och 5 av tomten 33254/2.

En karta över läget och ett utdrag ur detaljplanesammanställningen finns som bilaga 1.

Tomternas finansierings- och besittningsformer

Avsikten är att bygga bostadsrättsbostäder med statligt stöd på den för bostadsproduktionsbyrån reserverade tomten 33254/3 i tomtindelningen. På tomten 22354/5 byggs bostäder med hitasvillkor.

Meningen är att tomten 33254/4 ska säljas för fritt finansierad och oreglerad produktion av ägar- och/eller hyresbostäder.

Referensuppgifter

De senaste åren har inga bostadstomter utarrenderats i närheten av tomten 33254/2. Därför finns det inga referensuppgifter om tomter i närområdet att tillgå. Arrendegrunderna nedan som fastställts för tomter i Hongasmossa i samma stadsdel kan anses som jämförbara.

Stadsfullmäktige beslutade 25.9.2013 (298 §) bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomterna 33353/1–2 och 33353/4–5 i ett kvartersområde för bostadshus (A) i området Aspjärilen i 33 stadsdelen (Kårböle, Hongasmossa), vilka ingår i detaljplanen nr 11870, på följande villkor:

Årsarrendena för tomterna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 23 euro/m² bostadsvåningsyta i fråga om produktion av bostäder med hitasvillkor och 26 euro/m² bostadsvåningsyta i fråga om oreglerad bostadsproduktion.

Stadsfullmäktige beslutade dessutom 17.6.2015 (173 §) bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till



31.12.2075 utarrendera tomten för bostadshus nr 1, eller de tomter som bildas av denna, i kvarteret nr 33366 i 33 stadsdelen (Kårböle), som ingår i detaljplanen nr 11870 för Hongasmossa, på följande villkor:

Årsarrendet för tomten eller de tomter som bildas av denna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om bostadsproduktion utan reglering och av priset 23 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om produktion av bostadsrättsbostäder med statligt räntestöd.

Enligt båda besluten tas en andel på 80 % av årsarrendet för bostadsproduktionen med hitasvillkor ut så länge ett statligt bostadslån som beviljats för byggandet av småhus på tomten inte har återbetalats i sin helhet eller så länge staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) för ett lån som beviljats för bostadsbyggandet.

Förslag till arrendegrunder

Med beaktande av att användningsändamålet för den aktuella tomten 33254/2 och tomterna i besluten om arrendegrunder ovan är liknande (kvartersområde för bostadstomter A och kvartersområde för flervåningshus AK), tomterna ligger i samma stadsdel och tomten 33254/2 nära Malmgårds tågstation föreslås det att årsarrendet för tomten 33254/2, eller de tomter som bildas av denna, ska fastställas på samma grunder som i stadsfullmäktiges beslut ovan.

Årsarrendet för tomten bestäms därför så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om bostadsproduktion utan reglering och av priset 23 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om produktion av bostadsrättsbostäder med statligt räntestöd.

Affärs-, kontors- och arbetslokaler som eventuellt byggs på tomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

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

Enligt förslaget tas en andel på 80 % av årsarrendet för tomten 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.



23.09.2015

Kaj/9

De föreslagna arrendena för tomterna motsvarar i fråga om oreglerad bostadsproduktion ett nuvärde på ca 494 euro/m² vy (7/2015, index 19,02) och i fråga om produktion av bostadsrättsbostäder med statligt räntestöd ca 437 euro/m² vy med Ara-nedsättningen (20 %) obeaktad och ca 350 euro/m² vy med Ara-nedsättningen beaktad.

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir då i fråga om bostadsproduktion utan reglering ca 1,9 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden och i fråga om produktion av bostadsrättsbostäder med statligt räntestöd ca 1,7 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden med Ara-nedsättningen obeaktad och ca 1,3 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden med Ara-nedsättningen beaktad.

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % av det kalkylmässiga tomtpriiset baserat på den huvudsakliga tomtanvändningen.

Arrendetiden föreslås vara ca 60 år. Den går då ut 31.12.2075.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Bilagor

1 Sijaintikartta ja ote ajantasa-asemakaavasta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 14.09.2015 § 856

HEL 2015-009315 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuusto seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) Malminkartanon asemakaavaan nro 12104 merkityn korttelin 33254 asuinrakennusten tontti 2 tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1



Asuntotontin (AK) 33254/2 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena sääntelemättömän asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 26 euroa ja valtion korkotukeman asumisoikeusasuntotuotannon tai Hitas-tuotannon osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 23 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

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

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

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 03.09.2015 § 372

HEL 2015-009315 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 113/681 492, Luutnantinpolku 2

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) Malminkartanon asemakaavaan nro 12104 merkityn korttelin 33254 asuinrakennusten tontti 2 tai siitä muodostettavat tontit



lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotontin (AK) 33254/2 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena sääntelemättömän asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 26 euroa ja valtion korkotukeman asumisoikeusasuntotuotannon tai Hitas-tuotannon osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 23 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

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

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

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi