



04.11.2015

Kaj/13

§ 282

Arrendegrunder för bostads- och bilplatstomter i Dammen och Månsas i Äggelby och i Stormyren i Haga

HEL 2015-010732 T 10 01 01 02

Framställning

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera bostadstomterna 28131/1, 28131/4, 28131/5, 28214/3, 28314/2, 28316/1, 28321/10 och 28287/6 och bilplatstomterna 28315/1 och 28314/3 i 28 stadsdelen (Äggelby, Dammen och Månsas), som ingår i detaljplanerna och detaljplaneändringarna 12240, 12154, 11326 och 12025, på följande villkor:

1

Årsarrendet för bostadstomterna 28131/4 och 28131/5 (AK, flervåningshus), som ingår i detaljplanen 12240 för Dammen i Äggelby, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro per kvadratmeter våningsyta.

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

Eventuella affärslokaler eller motsvarande utrymmen som byggs på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

2

Årsarrendet för tomten för specialboende 28131/1 (AKS, flervåningshus), som ingår i detaljplanen 12240 för Dammen i Äggelby, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 15 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om socialutrymmen, servicelokaler och övriga lokaler enligt beteckningen Y och 29 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om bostäder.

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



Eventuella affärslokaler eller motsvarande utrymmen som byggs på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

3

Årsarrendet för bostadstomten 28214/3 (A, flervåningshus), som ingår i detaljplaneändringen 12154 för Månsas, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 28 euro per kvadratmeter våningsyta och årsarrendet för bostadstomten 28314/2 (AR, småhus) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 32 euro per kvadratmeter våningsyta.

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

Eventuella affärslokaler eller motsvarande utrymmen som byggs på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

4

Årsarrendet för bostadstomterna 28316/1 och 28321/10 (AK, flervåningshus), som ingår i detaljplaneändringen 11326 för Månsas, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 28 euro per kvadratmeter våningsyta.

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

Eventuella affärslokaler eller motsvarande utrymmen som byggs på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

5

Årsarrendet för bostadstomten 28287/6 (AR, småhus), som ingår i detaljplaneändringen 12025 för södra delen av Månsas, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 33 euro per kvadratmeter våningsyta.

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



Eventuella affärslokaler eller motsvarande utrymmen som byggs på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

6

Av årsarrendet för bostadstomterna tas 80 % ut så länge som statligt bostadslån för byggandet av bostadshus på tomterna återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsbyggandet.

7

Årsarrendet för bilplatstomterna 28314/3 och 28315/1 (LPA), som ingår i detaljplaneändringen 12154 för Månsas, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset en (1) euro per kvadratmeter.

8

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och bilplatstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggs villkor. För Hitasobjekten gäller dessutom de villkor beträffande regleringen av pris- och kvalitetsnivån på bostäder som stadsfullmäktige och stadsstyrelsen har fattat beslut om.

B

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera bostadstomterna 29004/1, 29014/3, 29040/1 och 29041/1 och ett område för en underjordisk parkeringsanläggning enligt punkt 4 i 29 stadsdelen (Haga), som ingår i detaljplaneändringen 11938, på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomterna 29014/3, 29040/1 och 29041/1 i ett kvartersområde för bostäder, affärslokaler och offentliga servicelokaler (AKYS, flervåningshus), som ingår i detaljplaneändringen 11938, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro per kvadratmeter våningsyta.

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



Eventuella affärslokaler eller motsvarande utrymmen som byggs på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Årsarrendet för offentliga servicelokaler på bostadstomten och eventuella lokaler enligt beteckningen Y som förläggs till tomterna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 15 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

Årsarrendet för tomten 29004/1 i ett kvartersområde för bostadshus (A), som ingår i detaljplaneändringen 11938, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 32 euro per kvadratmeter våningsyta.

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

Eventuella affärslokaler eller motsvarande utrymmen som byggs på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

3

Av årsarrendet för bostadstomterna tas 80 % ut så länge som statligt bostadslån för byggandet av bostadshus på tomterna återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsbyggandet.

Om annan produktion förläggs till samma tomt som produktionen med statligt stöd beaktas nedsättningen i denna punkt bara i fråga om den produktion som förverkligas med statligt stöd.

4

Årsarrendet för den normativa delen av parken (VP) vid tomten 29004/1, till vilken en parkeringsanläggning för kvarteret 29004 får förläggas under markytan och till vilken även lokaler för tekniskt försörjning och sophantering får förläggas, bestäms så att poängtalet 100 för de officiella levnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset en (1) euro per kvadratmeter.

5

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



04.11.2015

Kaj/13

tilläggsvillkor. För Hitasobjekten gäller dessutom de villkor beträffande regleringen av pris- och kvalitetsnivån på bostäder som stadsfullmäktige och stadsstyrelsen har fattat beslut om.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Sijaintikartta, Patola, Risupadontien tontit
- 2 Sijaintikartta, Maunulan tontit
- 3 Sijaintikartta, Haagan tontit
- 4 Ote asemakaavasta 12240, Patolan Risupadontie
- 5 Ote asemakaavan muutoksesta 12154, Maunulan Kuusikkopolun alue
- 6 Ote asemakaavan muutoksesta 11326, Maunulan Tammiontien ja Suonotkonkujan alue
- 7 Ote asemakaavan muutoksesta 12025, Maunulan Koivikkotie
- 8 Ote asemakaavan muutoksesta 11938, Haagan Isonnevan alue

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Byggarbeten förbereds på flera tomter i Äggelby, Haga och Månsas och arrendegrunder för tomterna ska nu fastställas.

Detaljplanen 12240 för kvarteret 28131 i Dammen i Äggelby vann laga kraft 4.7.2014 och förslaget till arrendegrunder gäller för alla tomter i området. Enligt förslaget till arrendegrunder har arrendet en kalkylmässig inverkan på 2,21 euro/m² vy i månaden på boendekostnaderna på tomterna för produktion av bostäder av mellanformstyp. Med beaktande av det nedsatta s.k. Ara-priset för objekten blir inverkan ca 1,77 euro/m² vy i månaden. En karta över läget för Dammen i Äggelby finns som bilaga 1.

Detaljplaneändringen 12154 för Månsas vann laga kraft 11.10.2013. Detaljplaneändringen 12025 för södra delen av Månsas vann laga kraft 6.7.2012. Också tomterna i Suursuon Ostoskeskus Oy:s område i detaljplaneändringen 11326 för Månsas som vann laga kraft 21.8.2009 börjar bebyggas efter att köpcenterbyggnaden rivits. Enligt förslaget till arrendegrunder har arrendet en kalkylmässig inverkan på



ca 2,13 euro/m² vy i månaden på boendekostnaderna på tomterna för flervåningshus för produktion av bostäder av mellanformstyp i Månsas. Med beaktande av det nedsatta s.k. Ara-priset för objekten blir inverkan ca 1,70 euro/m² vy i månaden. På tomterna för radhus och andra kopplade småhus blir inverkan på boendekostnaderna ca 2,44–2,52 euro/m² vy i månaden. En karta över läget för tomterna i Månsas finns som bilaga 2.

Detaljplaneändringen 11938 för Stormyren i Haga vann laga kraft 24.5.2013. Enligt förslaget till arrendegrunder har arrendet en kalkylmässig inverkan på ca 2,21 euro/m² vy i månaden på boendekostnaderna på tomterna för flervåningshus för produktion av bostäder av mellanformstyp i Haga och ca 2,44 euro/m² vy i månaden på småhustomten. Med beaktande av det nedsatta s.k. Ara-priset för objekten blir inverkan ca 1,77 euro/m² vy i månaden i fråga om tomterna för flervåningshus och ca 1,95 euro/m² vy i månaden på småhustomten. En karta över läget för Stormyren i Haga finns som bilaga 3.

Föredragandens motiveringar

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 25.8.2014 (396 §) reservera följande tomter till 31.12.2016:

- 28131/1 för bostadsproduktionsbyrån för planering av hyresbostäder med statligt stöd för utvecklingsstörda
- 28131/2 och 28131/3 för bostadsproduktionsbyrån för planering av hyresbostäder med statligt stöd. Av tomterna 28131/2 och 3 har tomten 12656 bildats genom tomtindelning (3.8.2015)
- 28131/4 för bostadsproduktionsbyrån för planering av bostadsrättsbostäder
- 28214/3 för bostadsproduktionsbyrån för planering av bostadsrättsbostäder
- 28314/2 för bostadsproduktionsbyrån för planering av bostadsrättsbostäder
- 29004/1 för bostadsproduktionsbyrån för planering av bostadsprojekt så att ca 50 % av bostadsbyggrätten på tomten ska förverkligas som hyresbostadsproduktion med statligt stöd och ca 50 % som ägarbostäder på Hitas II-villkor



- 29014/3 för bostadsproduktionsbyrån för planering av hyresbostäder med statligt stöd. Den som reserverat tomten har rätt att utöver hyresbostäder förlägga bostäder för utvecklingsstörda eller en annan specialgrupp godkänd av social- och hälsovårdsverket till tomten
- 29040/1 för Byggnadsaktiebolaget Hartela Ab och NCC Rakennus Oy för planering av ägarbostäder på Hitasvillkor och byggprojekt inom ramen för flervåningshusprojektet Kehittyvä kerrostalo på Hitas II-villkor
- 29041/1 för bostadsproduktionsbyrån och NCC Rakennus Oy för planering av bostadsprojekt så att byggrätten reserverad för bostadsproduktionsbyrån ska förverkligas som hyresbostäder med statligt stöd och byggrätten reserverad för NCC Rakennus Oy som ägarbostäder på Hitas II-villkor.

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

- 28316/1 för planering av fritt finansierade ägarbostäder på Hitas I-villkor
- 28321/10 för planering av bostäder av mellanformstyp så att det i fråga om eventuell Hitasproduktion följs Hitas II-villkor.

Fastighetsnämnden beslutade 2.5.2013 (219 §) förlänga reserveringen av tomterna 28316/1 och 28321/10 till 31.12.2013.

Fastighetsnämnden beslutade 9.1.2014 (22 §) ändra reserveringsvillkoren för tomterna reserverade för bostadsproduktionsbyrån så att finansierings- och besittningsformen för tomten 28316/1 ändras från produktion av fritt finansierade ägarbostäder på Hitas I-villkor till produktion av bostadsrättsbostäder och finansierings- och besittningsformen för tomten 28321/10 ändras till produktion av ägarbostäder av mellanformstyp på Hitas I-villkor.

Fastighetsnämnden beslutade 12.6.2014 (340 §) förlänga reserveringen av tomterna 28316/1 och 28321/10 till 30.6.2015.

Stadsstyrelsen beslutade 28.1.2013 (139 §) reservera tomten 28287/6 för byggherregruppen Rakennuttajaryhmä Koivikkotie 18 som består av privatpersoner till 31.12.2014 för planering av fritt finansierade ägarbostäder med Hitas II-villkor genom förfarandet för gruppbyggnad.

Fastighetsnämnden beslutade 28.4.2015 (208 §) förlänga reserveringen till 31.5.2016.

Detaljplaneuppgifter

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



04.11.2015

Kaj/13

Området vid Risdammsvägen i Dammen

Stadsfullmäktige fastställde 21.5.2014 detaljplanen 12240 för kvarteret 28131 i Dammen i Äggelby. Detaljplanen vann laga kraft 4.7.2014.

På tomten 28131/1 (AKS, kvartersområde för flervåningshus av internattyp) i detaljplaneområdet får ett bostadshus i högst fem våningar byggas. Byggrätten på tomten uppgår till 1 350 m² vy och ytan till ca 1 615 m².

Tomten 28131/5 (före detta tomterna 28131/2 och 3) i detaljplaneområdet utgör kvartersområde för flervåningshus (AK). Byggrätten på tomten uppgår till 5 300 m² vy och ytan till ca 5 824 m². Bostadshus i 4–5 våningar får byggas på tomten.

Tomten 28131/4 i området utgör också kvartersområde för flervåningshus (AK). Byggrätten på tomten uppgår till 7 500 m² vy och ytan till ca 7 690 m². Ett bostadshus i 5–6 våningar får byggas på tomten.

Tomterna ligger vid Risdammsvägen 1, 3 och 5.

Ett utdrag ur detaljplaneändringen för området vid Risdammsvägen finns som bilaga 4.

Området vid Grandungestigen i Månsas

Stadsfullmäktige fastställde 28.8.2013 detaljplaneändringen 12154 för Månsas. Detaljplaneändringen vann laga kraft 11.10.2013.

Tomten 28214/3 i området för detaljplaneändring utgör kvartersområde för bostadshus i högst 4 våningar (A). Byggrätten på tomten uppgår till 2 600 m² vy och ytan till ca 4 531 m².

Tomten 28314/2 i området utgör kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus i högst två våningar (AR). Byggrätten på tomten uppgår till 2 300 m² vy och ytan till ca 4 523 m².

Tomtadresserna har ännu inte fastställts.

Ett utdrag ur detaljplaneändringen för området vid Grandungestigen i Månsas finns som bilaga 5.

Områdena vid Tammiovägen och Kärrdäldsgården i Månsas

Stadsfullmäktige fastställde 25.4.2007 detaljplaneändringen 11326 för Månsas. Detaljplanen vann laga kraft 21.8.2009.



Tomterna 28316/1 (före detta Suursuon Ostoskeskus Oy:s tomt) och tomten 28321/10 i detaljplaneområdet utgör kvartersområde för flervåningshus i högst fem våningar (AK).

Den sammanlagda byggrätten för tomten 28316/1 uppgår till 3 500 m² vy och ytan till ca 4 030 m². På en del av byggnadsytan som anges i detaljplanen ska affärslokaler och/eller kontor i högst en våning som vetter mot gatan byggas. Tomtens adress är Tammiovägen 1.

Den sammanlagda byggrätten på tomten 28321/10 uppgår till 1 300 m² vy och ytan till ca 1 934 m². Tomtens adress är Kärrdäldsgränden 1.

Ett utdrag ur detaljplaneändringen för områdena vid Tammiovägen och Kärrdäldsgränden i Månsas finns som bilaga 6.

Björkdungevägen i Månsas

Stadsfullmäktige fastställde 23.5.2012 detaljplaneändringen 12025 för södra delen av Månsas. Detaljplanen vann laga kraft 6.7.2012.

Tomten 28287/6 i området för detaljplaneändring utgör kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus i högst två våningar. Kvartersområdet ska enligt detaljplanebestämmelserna planeras som en del av 1950-talets stadsbild på Björkdungevägen. Byggrätten på tomten uppgår till 700 m² vy och ytan till ca 2 115 m². Tomtens adress är Björkdungevägen 18.

Ett utdrag ur detaljplaneändringen för området vid Björkdungevägen i Månsas finns som bilaga 7.

Stormyren i Haga

Stadsfullmäktige fastställde 9.5.2012 detaljplaneändringen 11938 för Stormyren i Haga. Detaljplanen vann laga kraft 24.5.2013.

Tomten 29004/1 i området för detaljplaneändringen utgör kvartersområde för bostadshus i 2–3 våningar (A). Byggrätten på tomten uppgår till 7 500 m² vy och ytan till ca 10 444 m². Tomtens adress är Stormyrvägen 29A.

I anslutning till tomten 29004/1 finns en normativ del av parken (VP) till vilken en parkeringsanläggning för kvarteret 29004 får förläggas under markytan. Parkeringsanläggningen får dessutom inrymma lokaler för teknisk försörjning och avfallshantering och dylika. Ovanför marknivån får en nödutgång byggas och nödvändiga ventilationskonstruktioner på byggnadsytan för en serviceanläggning. Infarten till parkeringsanläggningen byggs på tomten 29004/1.



Tomterna 29040/1, 29041/1 och 29014/3 i området utgör kvartersområde för bostäder, affärslokaler och offentliga servicelokaler i högst fyra våningar (AKYS) i vilket affärs- och servicelokaler får förläggas bara till byggnadernas våningar i marknivå vid gatan.

Byggrätten på tomten 29014/3 uppgår till 2 600 m² och ytan till ca 2 715 m².

Tomtens adress är Stormyrgränden 1.

Den sammanlagda byggrätten på tomten 29040/1 uppgår till 6 400 m² och ytan till ca 5 892 m². Tomtens adress är Eliel Saarinens väg 44.

Den sammanlagda byggrätten på tomten 29041/1 uppgår till 7 900 m² och ytan till ca 7 836 m². Tomtens adress är Stormyrvägen 16 D.

Ett utdrag ur detaljplaneändringen för Stormyrvägen i Haga finns som bilaga 8.

Förslag till arrendegrunder

Referensuppgifter

Stadsfullmäktige beslutade 29.1.2014 (21 §) bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera tomten 1 (AKR, flervåningshus och radhus) i kvarteret 29312 i 28 stadsdelen (Åggelby) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta. Bostadsrättsbostäder med räntestödslån byggs på tomten.

Stadsfullmäktige beslutade 20.5.2015 (130 §) bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera tomten 29 (AO, småhus) i kvarteret 29303 i 28 stadsdelen (Åggelby) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober = 100" motsvaras av priset 34 euro per kvadratmeter våningsyta. Tomten bebyggs genom småhusbyggande på egen hand.

Stadsfullmäktige beslutade 26.2.2014 (51 §) bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera tomten 4 (AR, radhus) i kvarteret 29199 i 29 stadsdelen (Haga, Lassas) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta. Hyresbostäder med räntestöd byggs på tomten.



Stadsfullmäktige beslutade 10.12.2008 (ärende 19) bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomterna 3 och 5 (AK, flervåningshus) i kvarteret 29128 i 29 stadsdelen (Haga) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 27 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta. Fritt finansierade ägarbostäder med Hitas I-villkor har byggts på tomterna. Tomten var den sista som blev bebyggd i bostadsområdet.

Stadsfullmäktige beslutade 27.4.2011 (85 §) bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomterna 14 och 19 (AL, flervåningshus) i kvarteret 29145 i 29 stadsdelen (Haga) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta. Bostadsrättsbostäder med räntestödslån avsedda för seniorer byggs på tomten.

Arrendet för bostadstomterna

Enligt förslaget till arrendegrunder för tomter för bostadshus av mellanformstyp (flervåningshus) i Dammen i Äggelby bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro per kvadratmeter våningsyta. I prisnivån 08/2015 (index 1906) uppgår priset till 553 euro per kvadratmeter våningsyta. I objekt med Ara-nedsättning uppgår priset till 442 euro per kvadratmeter våningsyta (index 1906). För lokaler med beteckningen Y tas enligt normal praxis 50 % av hyran för bostäder ut.

Enligt förslaget till arrendegrunder för tomter för bostadshus av mellanformstyp (flervåningshus) i Månsas i Äggelby bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 28 euro per kvadratmeter våningsyta. Enligt förslaget till arrendegrunder för tomter för radhus och andra kopplade bostadshus (småhus) bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 32 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om tomten 28314/2 och priset 33 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om tomten 28287/6. I prisnivån 08/2015 (index 1906) uppgår priset till 534 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om flervåningshus, till 610 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om radhus och andra kopplade bostadshus på tomten 28314/2 och till 629 euro per kvadratmeter våningsyta på tomten 28287/6.



Enligt förslaget till arrendegrunder för tomterna för bostadshus av mellanformstyp (flervåningshus) i Stormyren i Haga bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro per kvadratmeter våningsyta. I fråga om offentliga servicelokaler och eventuella lokaler enligt beteckningen Y som byggs på bostadstomterna tas 50 % av arrendet för bostadslokaler ut. I prisnivån 08/2015 (index 1906) uppgår priset till 553 euro per kvadratmeter våningsyta. I objekt med Ara-nedsättning uppgår priset till 442 euro per kvadratmeter våningsyta (index 1906).

Enligt förslaget till arrendegrunder för bostadstomten (A) 29004/1 i Stormyren i Haga bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 32 euro per kvadratmeter våningsyta. I prisnivån 08/2015 (index 1906) uppgår priset till 610 euro per kvadratmeter våningsyta. I objekt med Ara-nedsättning uppgår priset till 488 euro per kvadratmeter våningsyta (index 1906).

Av årsarrendet för bostadstomterna tas enligt normal praxis 80 % ut så länge som statligt bostadslån för byggandet av bostadshus på tomterna återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsbyggandet.

Man föreslår att arrendetiden ska vara ca 65 år, alltså löpa fram till 31.12.2080.

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) är årsarrendet för en bostadstomt 4 % av tomtens kalkylmässiga pris.

Arrendet för parkeringsområdena

Enligt förslaget ska årsarrendena för LPA-tomterna i detaljplaneändringen 12154 för Månsas enligt vedertagen praxis bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset en (1) euro per kvadratmeter tomtyta.

Enligt förslaget ska också årsarrendet för parkeringsanläggningen i detaljplaneändringen 11938 för Haga enligt vedertagen praxis bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset en (1) euro per kvadratmeter. Priset motsvarar också hälften av värdet på gatumarken (index 100), vilket ofta tillämpas i bestämningen av arrenden för parkeringsanläggningar.



04.11.2015

Kaj/13

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) är årsarrendet för andra tomter än bostadstomter 5 % av tomtens kalkylmässiga pris. I fråga om LPA-tomterna och området för en parkeringsanläggning tillämpas härigenom årsarrendet på 5 % av tomtens kalkylmässiga pris.

Man föreslår att arrendetiden ska vara ca 65 år, alltså löpa fram till 31.12.2080.

Till slut

Arrendenivån i förslaget till arrendegrunder motsvarar arrendegrunder fastställda för samma eller motsvarande områden under de senaste åren. Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Sijaintikartta, Patola, Risupadontien tontit
- 2 Sijaintikartta, Maunulan tontit
- 3 Sijaintikartta, Haagan tontit
- 4 Ote asemakaavasta 12240, Patolan Risupadontie
- 5 Ote asemakaavan muutoksesta 12154, Maunulan Kuusikkopolun alue
- 6 Ote asemakaavan muutoksesta 11326, Maunulan Tammiontien ja Suonotkonkujan alue
- 7 Ote asemakaavan muutoksesta 12025, Maunulan Koivikkotie
- 8 Ote asemakaavan muutoksesta 11938, Haagan Isonnevan alue

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 26.10.2015 § 1008

HEL 2015-010732 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A



Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola ja Maunula) asemakaavoihin ja asemakaavojen muutoksiin 12240, 12154, 11326 ja 12025 sisältyvät asuntotontit 28131/1, 28131/4, 28131/5, 28214/3, 28314/2, 28316/1, 28321/10 ja 28287/6 sekä autopaikatontit 28315/1 ja 28314/3 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Oulunkylän Patolan asemakaavaan 12240 sisältyvien asuntotonttien (AK, kerrostalo) 28131/4 ja 28131/5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

2

Oulunkylän Patolan asemakaavaan 12240 sisältyvän erityisasumisen tontin (AKS, kerrostalo) 28131/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sosiaalityötilojen, palvelutilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta 15 euroa ja asuintilojen osalta 29 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

3

Maunulan asemakaavan muutokseen 12154 sisältyvän asuntotontin (A, kerrostalo) 28214/3, vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa ja asuntotontin (AR, pientalo) 28314/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 32 euroa.



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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

4

Maunulan asemakaavan muutokseen 11326 sisältyvien asuntotonttien (AK, kerrostalo) 28316/1 ja 28321/10 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

5

Maunulan eteläosan asemakaavan muutokseen 12025 sisältyvän asuntotontin (AR, pientalo) 28287/6 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

6

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).

7

Maunulan asemakaavan muutokseen 12154 sisältyvien autopaikkatonttien (LPA) 28314/3 ja 28315/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.



8

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

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 29. kaupunginosan (Haaga) asemakaavan muutokseen 11938 sisältyvät asuntotontit 29004/1, 29014/3, 29040/1 ja 29041/1 sekä kohdassa 4 mainitun maanalaisen pysäköintilaitoksen alueen lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asemakaavan muutokseen 11938 sisältyvien asuin-, liike- ja julkisten palvelutilojen korttelialueen tonttien (AKYS, kerrostalo) 29014/3, 29040/1 ja 29041/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

Asuntotontille sijoitettavien julkisten palvelutilojen ja tonteille mahdollisesti sijoitettavien Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

2

Asemakaavan muutokseen 11938 merkityn asuinrakennusten korttelialueen (A) tontin 29004/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 32 euroa.

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



Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

3

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).

Mikäli samalle tontille toteutetaan valtion tukeman tuotannon lisäksi muuta tuotantoa, tässä kohdassa mainittu alennus huomioidaan vain sen tuotannon osalta, jotka toteutetaan valtion tukemana tuotantona.

4

Tontin 29004/1 vieressä sijaitsevalle ohjeelliselle puiston osalle (VP), jolle saadaan maanpinnan alapuolelle rakentaa korttelin 29004 pysäköintilaitos ja johon saadaan lisäksi sijoittaa teknisen huollon ja jätehuollon tiloja, vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

5

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

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 15.10.2015 § 458

HEL 2015-010732 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 115/680 497, Risupadontie; kiinteistökartta 101/ 679 495, Kuusikkopolku;
kiinteistökartta 101/678 493 ja 101/ 678 494 Isonnevantie, Isonnevankuja ja Eliel Saarisen tie;



kiinteistökartta 103/679 496, Tammiontie ja Suonotkonkuja; kiinteistökartta 103/679 496,
Koivikkotie

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola ja Maunula) asemakaavoihin ja asemakaavojen muutoksiin 12240, 12154, 11326 ja 12025 sisältyvät asuntotontit 28131/1, 28131/4, 28131/5, 28214/3, 28314/2, 28316/1, 28321/10 ja 28287/6 sekä autopaikkatontit 28315/1 ja 28314/3 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Oulunkylän Patolan asemakaavaan 12240 sisältyvien asuntotonttien (AK, kerrostalo) 28131/4 ja 28131/5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

2

Oulunkylän Patolan asemakaavaan 12240 sisältyvän erityisasumisen tontin (AKS, kerrostalo) 28131/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sosiaalityötilojen, palvelutilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta 15 euroa ja asuintilojen osalta 29 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

3



Maunulan asemakaavan muutokseen 12154 sisältyvän asuntotontin (A, kerrostalo) 28214/3, vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa ja asuntotontin (AR, pientalo) 28314/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 32 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

4

Maunulan asemakaavan muutokseen 11326 sisältyvien asuntotonttien (AK, kerrostalo) 28316/1 ja 28321/10 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

5

Maunulan eteläosan asemakaavan muutokseen 12025 sisältyvän asuntotontin (AR, pientalo) 28287/6 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

6

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).

7

Maunulan asemakaavan muutokseen 12154 sisältyvien autopaikkatonttien (LPA) 28314/3 ja 28315/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

8

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

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 29. kaupunginosan (Haaga) asemakaavan muutokseen 11938 sisältyvät asuntotontit 29004/1, 29014/3, 29040/1 ja 29041/1 sekä kohdassa 4 mainittu maanalaisen pysäköintilaitoksen alue lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asemakaavan muutokseen 11938 sisältyvien asuin,- liike- ja julkisten palvelutilojen korttelialueen tonttien (AKYS, kerrostalo) 29014/3, 29040/1 ja 29041/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

Asuntotontille sijoitettavien julkisten palvelutilojen ja tonteille mahdollisesti sijoitettavien Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.



2

Asemakaavan muutokseen 11938 merkityn asuinrakennusten korttelialueen (A) tontin 29004/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 32 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

3

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).

Mikäli samalle tontille toteutetaan valtion tukeman tuotannon lisäksi muuta tuotantoa, tässä kohdassa mainittu alennus huomioidaan vain sen tuotannon osalta, jotka toteutetaan valtion tukemana tuotantona.

4

Tontin 29004/1 vieressä sijaitsevalle ohjeelliselle puiston osalle (VP), jolle saadaan maanpinnan alapuolelle rakentaa korttelin 29004 pysäköintilaitos ja johon saadaan lisäksi sijoittaa teknisen huollon ja jätehuollon tiloja, vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

5

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

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 310 64332



04.11.2015

Kaj/13

anne.nahi(a)hel.fi

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