



17.02.2016

Kaj/9

§ 38

Arrendegrunder för en bostadstomt i Rastböle (Nordsjö, Rastböle, tomten 54001/2)

HEL 2016-000079 T 10 01 01 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag be-
myndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt
till 31.12.2075 utarrendera tomten nr 2 i kvarteret nr 54001 i 54 stads-
delen (Nordsjö) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten för produktion av bostadsrättsbostäder med
statligt stöd bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskost-
nadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per
kvadratmeter våningsyta.

Affärs-, kontors- och arbetslokaler och lokaler för offentlig service och
kommunalteknik som eventuellt byggs på tomten beaktas på samma
sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Bostadskomplement som byggs utöver den i detaljplanen angivna vå-
ningsytan beaktas inte då arrendet bestäms.

2

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

3

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastig-
hetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

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

Bilagor

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



17.02.2016

Kaj/9

1 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Stadsstyrelsen har reserverat tomten 54001/1 i Rastböle i Nordsjö för Fira Oy för partnerskapsplanläggning. Enligt beslutet ska minst ca 30 % av den bostadsbyggrätt som anvisas på tomten förverkligas som bostadsproduktion av mellanformstyp.

Av denna tomt kommer det enligt detaljplaneändringen som utarbetats för tomten bildas två tomter för flervåningshus nr 54001/2 och 3.

I fråga om produktion av bostadsrättsbostäder har Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy godkänts som Fira Oy:s samarbetspartner som bebygger tomten 54001/2. Det föreslås nu att arrendegrunder för tomten ska fastställas.

Föredragandens motiveringar

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 22.4.2014 (482 §) reservera tomterna 54001/1 (nu 54001/2 och 3) och 54003/1 för Fira Oy för partnerskapsplanläggning och bostadsprojekt. Reserveringsbeslutet innefattade bland annat följande villkor:

- Minst ca 30 % av den bostadsbyggrätt som anvisas på tomten 54001/1 ska förverkligas som produktion av bostadsrättsbostäder eller ägarbostäder på hitasvillkor och högst ca 70 % som oreglerade ägar- och/eller hyresbostäder.
- Eventuella samarbetspartner som väljs för att genomföra projekten ska föreläggas för godkännande hos fastighetskontorets tomtavdelning.

Godkännande av samarbetspartner

Avdelningschefen för tomtavdelningen beslutade 24.10.2014 (232 §) godkänna Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy som samarbetspartner för den som reserverat tomten 54001/1 (nu 54001/2 och 3), dvs. Fira Oy, i fråga om produktion av bostadsrättsbostäder.

Detaljplane- och tomtuppgifter

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



Enligt den gällande detaljplanen utgör tomten 54001/2 kvartersområde för flervåningshus (AK). Byggrätten på tomten är 4 800 m² vy, tomtytan uppgår till 1 311 m² och tomtens adress är Karavangränden 4.

Avsikten är att överlåta tomten 54001/3 genom försäljning.

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

Förslag till arrendegrunder

Arrendegrunderna har bestämts med beaktande av de arrendegrunder som stadsfullmäktige fastställt för tomterna 54008/5–8 och 54009/2 år 2013, enligt vilka årsarrendet för flervåningshustomterna (AK) ovan för hyresbostadsproduktion med statligt stöd bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 24 euro per kvadratmeter våningsyta.

Med beaktande av läget för den aktuella tomten 54001/2 jämfört med tomterna ovan och att det gått tid föreslås det att årsarrendet för tomten 54001/2 för produktion av bostadsrättsbostäder med statligt stöd bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta.

Affärs-, kontors- och arbetslokaler och lokaler för offentlig service och kommunalteknik som eventuellt byggs på tomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

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

Enligt förslaget tas 80 % av årsarrendet för bostadstomten ut så länge som statligt bostadslån 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 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.

Arrendets nuvärde och dess teoretiska effekt på boendekostnaderna

Det föreslagna arrendet för bostadstomten motsvarar i nuvärde (11/2015, index 1908) ca 496 euro/m² våningsyta och med Ara-nedsättning (20 %) beaktad ca 397 euro/m² våningsyta.



17.02.2016

Kaj/9

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir då ca 2,0 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden med Ara-nedsättningen obeaktad och ca 1,6 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden med Ara-nedsättningen beaktad.

Till slut

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

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

Bilagor

1 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 01.02.2016 § 91

HEL 2016-000079 T 10 01 01 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 54001 tontin nro 2 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Valtion tukemana asumisoikeustuotantona toteutettavan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin



17.02.2016

Kaj/9

"lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 26 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen 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 ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi
Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
, puhelin

Kiinteistölautakunta 14.01.2016 § 12

HEL 2016-000079 T 10 01 01 03

Karavaanikuja 4

Eesitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54001 tontti 2 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1



Valtion tukemana asumisoikeustuotantona toteutettavan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 26 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen 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 ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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