



02.03.2016

Kaj/11

§ 54

Arrendegrunder för en bostadstomt i Degerö (tomten 49029/7)

HEL 2015-007215 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag be-
myndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt
till 31.12.2080 utarrendera den planerade tomten nr 49029/7 i 49 stads-
delen (Degerö) som ingår i detaljplaneändringen nr 11743, eller tomter
som bildas av denna, på följande villkor:

1

Årsarrendet för bostadstomten (A) 49029/7 bestäms så att poängtalet
100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" mot-
svaras av priset 29 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om hyres-
bostäder med statligt räntestöd, bostadsrättsbostäder och bostäder
med hitasvillkor.

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

Affärs-, kontors- och arbetslokaler som eventuellt byggs på bostads-
tomten beaktas på samma sätt som bostäder 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 i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bostads-
tomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1

Ote asemakaavan nro 11743 kaavakartasta



02.03.2016

Kaj/11

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Stadsfullmäktige godkände 12.12.2012 detaljplaneändring nr 11743 för Degerö som vann laga kraft 9.1.2015.

Den i detaljplanen angivna tomten för bostadshus 49029/7 (A) har reserverats för Ungdomsstiftelsen och Bostadsproduktionsbyrån ATT för planering av hyresbostäder med statligt räntestöd.

Ungdomsstiftelsen har begärt att få arrendera tomten kortfristig och därför ska arrendegrunder för tomten fastställas.

Enligt förslaget till arrendegrunder uppgår det kalkylmässiga priset för bostäderna på tomten 49029/7 till ca 553 euro/m² vy i nivån 4/2015 (index 1908), dvs. till ca 443 euro/m² vy med Ara-nedsättningen beaktad. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir ca 2,21 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden, dvs. ca 1,77 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden med Ara-nedsättningen beaktad.

Enligt förslaget utarrenderas tomten till 31.12.2080.

Föredragandens motiveringar

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 7.4.2008 (508 §) reservera tomten A i kvarteret 49029 i Degerö för Ungdomsstiftelsen för byggande av hyresbostäder för förvärvsarbetande ungdomar, tomten B för VVO Rakennuttaja Oy för byggande av hyresbostäder i enlighet med intentionsavtalet mellan staten och kommunerna och tomten C för byggande av fritt finansierade ägarbostäder med hitas II-villkor och med den förutsättningen att detaljplaneändringen vinner laga kraft.

Senare har VVO avstått från reserveringen och tomterna har föreslagits bli reserverade för ATT för produktion av hyresbostäder med statligt stöd till 31.12.2017 (fastighetsnämnden 11.6.2015, 281 §).

Detaljplane- och tomtuppgifter



Enligt detaljplaneändringen nr 11743 för Degerö, som godkändes av stadsfullmäktige 12.12.2012 och vann laga kraft 9.1.2015, hör tomten 49029/7 till ett kvartersområde för bostadshus (A).

Enligt detaljplanen har tomten byggrätt på sammanlagt 11 500 m² vy och maximivåningstalet på tomten är II, III, V och VI.

Tomten 49029/7 har en yta på 9 480 m² och den ligger vid Mjölövägen. Tomten har ännu inte antecknats i fastighetsregistret. Avsikten är att genom en aktuell tomtdelning nr 12640 bilda två nya tomter av tomten i fråga: tomten 49029/8 av området reserverat för Ungdomsstiftelsen (byggrätt på 3 700 m² vy) och tomten 49029/9 av området reserverat för ATT (byggrätt på 7 800 m² vy).

Uppgifter om grunden

Enligt de uppgifter som staden har till sitt förfogande har sådan verksamhet som kan förörena marken inte bedrivits på tomten.

Det har funnits gamla byggnader på tomten, vilka har rivits.

Förslag till arrendegrunder

Referensuppgifter

Stadsfullmäktige beslutade 20.10.2011 (509 §) bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomten 1 (A, flervåningshus) i kvarteret 49027 i 49 stadsdelen (Degerö) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta. På tomten byggs fritt finansierade ägarbostäder med hitas I-villkor.

Stadsfullmäktige beslutade 29.5.2013 (211 §) bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera de i detaljplanen och detaljplaneändringen nr 11888 för Gunilaberget angivna bostadstomterna (flervåningshus) i 49 stadsdelen (Degerö) för produktion av bostäder med hitasvillkor eller med statens räntestöd eller för produktion av bostadsrättsbostäder så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta.

Arrende för bostadstomten

Arrendet har bestämts med beaktande av tidigare fastställda arrendegrunder för samma område eller motsvarande områden, och en enhetlig och konsekvent prissättning har eftersträvat.



02.03.2016

Kaj/11

Enligt förslaget till arrendegrunder bestäms årsarrendet för tomten 49029/7 (A) eller tomter som bildas av denna så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hyresbostäder med statligt räntestöd, bostadsrättsbostäder och bostäder med hitasvillkor.

Det kalkylmässiga priset för tomten uppgår då till ca 553 euro/m² vy i nivån 4/2015 (index 1908), dvs. till ca 443 euro/m² vy med Ara-nedsättningen beaktad.

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir ca 2,21 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden, dvs. ca 1,77 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden med Ara-nedsättningen beaktad.

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

Arrendetid

Arrendetiden för tomten ovan föreslås bli ca 60 år, dvs. arrendetiden utgår 31.12.2080.

Till slut

Beslutsförslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Ote asemakaavan nro 11743 kaavakartasta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria



02.03.2016

Kaj/11

Kaupunginhallitus 22.02.2016 § 163

HEL 2015-007215 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) asemakaavan muutokseen nro 11743 sisältyvä suunniteltu tontti 49029/7 tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotontin (A) 49029/7 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 29 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa valtion korkotukemien vuokra-asuntojen, asumisoikeusasuntojen tai Hitas-ehdoin toteutettavien asuntojen osalta.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa 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 soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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



02.03.2016

Kaj/11

Kiinteistölautakunta 25.06.2015 § 322

HEL 2015-007215 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 65/673 502, Isosaarentie

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) asemakaavan muutokseen nro 11743 sisältyvä suunniteltu tontti 49029/7 tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotontin (A) 49029/7 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 29 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa valtion korkotukemien vuokra-asuntojen, asumisoikeusasuntojen tai Hitas-ehdoin toteutettavien asuntojen osalta.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa 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 soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi