



31.08.2016

Kaj/17

§ 217

Arrendegrunder för en bostadstomt och bilplatstomter i Hertonäs (43081/1, 43092/1 och 43093/1)

HEL 2016-007392 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag be-
myndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt
till 31.12.2075 utarrendera tomterna nedan, som ingår i detaljplaneänd-
ringen nr 12346 för 43 stadsdelen (Hertonäs), på följande villkor:

1

Årsarrendet för bostadstomten (AK) 43081/1 för produktion av hyresbo-
städer med statligt räntestöd, bostadsrättsbostäder eller bostäder med
hitasvillkor bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskost-
nadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 28 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 bostadstomten (AK) 43081/1 tas 80 % 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.

3

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

4

Årsarrendet för bilplatstomterna (LPA) 43092/1 och 43093/1 bestäms
så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober
1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter tomtyta.



31.08.2016

Kaj/17

För bilplatstomterna gäller i övrigt sedvanliga arrendegrunder för bilplatsområden och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Sijaintikartta ja asemakaavakartta määräyksineen

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Enligt förslaget ska arrendegrunder för de reserverade tomterna i detaljplaneområdet i Hertonäs företagsområde fastställas.

Föredragandens motiveringar

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 28.8.2014 (836 §) reservera tomten 43081/1 för bostadsproduktionsbyrån för partnerskapsplanläggning och planering av hyresbostäder med statligt stöd.

Detaljplane- och tomtuppgifter

Enligt den gällande detaljplaneändringen för detaljplaneändringsområdet i södra kanten av Hertonäs företagsområde hör de tomter för vilka arrendegrunder föreslås bli fastställda till ett kvartersområde för flervåningshus (AK) och ett kvartersområde för bilplatser (LPA).

Bostadstomten (AK) 43081/1 vid Timmermansgatan 2 har en yta på 6 183 m². Tomten fördes in i fastighetsregistret 16.4.2016.

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

Förslag till arrendegrunder



Årsarrendet för bostadstomten (AK) 43081/1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 28 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.

Årsarrendena för bilplatstomterna 43092/1 och 43093/1 bestäms enligt vedertagen praxis så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter tomtyta.

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) ska årsarrendet motsvara 4 % av bostadstomters kalkylmässiga pris och 5 % av andra tomters priser. Priserna fastställs enligt tomtens huvudsakliga användningsändamål.

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

Jämförelseuppgifter

Som jämförelseuppgifter kan det konstateras att stadsfullmäktige 29.8.2012 (236 §) beslutade bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomten 43040/7 i ett kvartersområde för flervåningshus i samma område så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta. Hyresbostäder med statligt stöd har byggts på tomten.

Arrendegrunderna för tomten 43040/7 fastställdes redan år 2012. Med anledning av att tid förflutit och markpriset stigit är det motiverat att fastställa något högre arrendegrunder för tomten 43081/1 än för tomten 43040/7.

Arrendets nuvärde och dess teoretiska effekt på boendekostnaderna

Det föreslagna arrendet för bostadstomten (AK) motsvarar i nuvärde (5/2016, index 1913) i fråga om produktion av hyresbostäder med stat-



31.08.2016

Kaj/17

ligt räntestöd ca 535 euro per kvadratmeter våningsyta med Ara-nedsättningen obeaktad och 428 euro per kvadratmeter våningsyta med Ara-nedsättningen (20 %) beaktad.

På bostadstomten (AK) blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna då i fråga om produktion av hyresbostäder med statligt räntestöd ca 1,8 euro/m² bostadsyta i månaden med Ara-nedsättningen obeaktad och ca 1,4 euro/m² bostadsyta med Ara-nedsättningen beaktad.

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 ja asemakaavakartta määräyksineen

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 08.08.2016 § 671

HEL 2016-007392 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) asemakaavan muutokseen nro 12346 merkityt, jäljempänä mainitut tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2015 saakka seuraavin ehdoin:

1



Valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona, asumisoikeusasuntotuotantona tai Hitas-tuotantona toteutettavan asuntotontin (AK) 43081/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 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 (AK) 43081/1 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

Muutoin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

4

Autopaikkatonttien (LPA) 43092/1 ja 43093/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelämetrihintana 1 euroa.

Muutoin autopaikkatonttien osalta noudatetaan tavanomaisia autopaikkoitusalueen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 30.06.2016 § 318

HEL 2016-007392 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 77/675 502, Kirvesmiehenkatu 2



Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) asemakaavan muutokseen nro 12346 merkityt, jäljempänä mainitut tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2015 saakka seuraavin ehdoin:

1

Valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona, asumisoikeusasuntotuotantona tai Hitas-tuotantona toteutettavan asuntotontin (AK) 43081/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 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 (AK) 43081/1 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

Muutoin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

4

Autopaikkatonttien (LPA) 43092/1 ja 43093/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelämetrihintana 1 euroa.

Muutoin autopaikkatonttien osalta noudatetaan tavanomaisia autopai-koitusalueen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen



31.08.2016

Kaj/17

Lisätiedot

Minja Mäkelä, lakimiesharjoittelija, puhelin: 310 76012
minja.makela(a)hel.fi