



12.12.2018

Ärende/9

§ 414

Arrendeprinciper för en bostadstomt (Gumtäkt, tomten 24926/7)

HEL 2018-008103 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för tomten 7 i kvarteret 24926 i 24 stadsdelen (Gumtäkt) från en senare bestämd tidpunkt till 31.12.2075 i enlighet med bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavan muutos nro 10277

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Helsingfors stad äger tomten 24926/7 på Kauhavagränd 7 i Gumtäkt. Tomten har utarrenderats genom ett långfristigt arrendeavtal som går ut 1.1.2020. På tomten finns ett parhus.

Meningen är att bygga ett nytt parhus på tomten. Med anledning av nybyggandet är det nödvändigt att förlänga arrendetiden i det gällande arrendeavtalet och fastställa nya arrendeprinciper för tomten. Enligt förslaget tas det nya arrendet ut räknat från början på byggarbetena på den nya byggnaden, dock senast räknat från att ritningarna justerats. Den nya arrendetiden för tomten är ca 55 år.

Arrendet motsvarar à-priset på tomtens nuvärde (6/2018, index 1950), ca 897 euro/m² vy. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår till ca 3,59 euro/m² i månaden.

Föredragandens motiveringar

Postadress
PB 1
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



12.12.2018

Ärende/9

Det gällande arrendeavtalet

Det gällande arrendeavtalet nr 11526 för tomten 24926/7 i Gumtäkt mellan staden och den som arrenderat tomten går ut 1.1.2020.

Parhuset i arrendeområdet är i mycket dåligt skick och avsikten är att riva huset. Byggnaden har beviljats rivningslov 16.5.2017 (§ 174). Meningen är att bygga ett nytt parhus på platsen för den byggnad som ska rivas. Bygglov för ett nytt parhus har beviljats 5.6.2018 (§ 331). Meningen är att det nya huset blir färdigt i slutet av 2019. Med anledning av nybyggandet är det nödvändigt att förlänga arrendetiden och fastställa nya arrendeprinciper för tomten. Enligt förslaget utarrenderas tomten med nya arrendeprinciper för ca 55 år.

Arrendeavtalet görs upp efter att arrendeprinciperna godkänts. I arrendeavtalet tillämpas stadens sedvanliga villkor och eventuellt behövliga tilläggsvillkor inkluderas i detta.

Detaljplane- och tomtuppgifter

Enligt detaljplaneändringen nr 10277, som fastställdes av stadsfullmäktige 29.5.1996 och trädde i kraft 19.7.1996, utgör tomten kvartersområde för bostadshus. Enligt detaljplanen får högst 2,5 meter höga skärmtak och ekonomibyggnader på en yta på högst 18 m² placeras utanför byggnadsytan på tomten. Skärmtakens och ekonomibyggnadernas sammanlagda yta får uppgå till högst 0,025 gånger tomtens yta, dock högst till 36 m².

Tomten har en byggrätt på 165 m² vy och en yta på 504 m². Tomten fördes in i fastighetsregistret 30.4.1982.

Detaljplanekartan finns som bilaga 2.

Förslag till arrendeprinciper

Arrendet har bestämts med beaktande av tidigare fastställda arrendeprinciper för samma område eller motsvarande områden, tomtens läge, hustypen och markvärdets utveckling i området och utomstående sakkunnigas bedömningar om byggrättens marknadsvärde. En enhetlig och konsekvent prissättning har eftersträvat.

Jämförelseuppgifter

Stadsfullmäktige beslutade 14.11.2007 (§ 306) bemyndiga dåvarande fastighetsnämnden att utarrendera bostadstomterna (A) 27925/1 och 27926/1 som ingår i detaljplaneändring nr 10950 i 27 stadsdelen (Gammelstaden) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 40 euro/m² vy.



Stadsfullmäktige beslutade 29.8.2012 (§ 238) bemyndiga dåvarande fastighetsnämnden att utarrendera tomterna för fristående småhus (AO) 28318/8–17, 28325/1–4, 28326/1–8, 28329/1–8 och 28328/1–18 i 28 stadsdelen (Åggelby, Månsas) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 33 euro/m² vy.

Stadsfullmäktige beslutade 29.5.2013 (§ 209) bemyndiga dåvarande fastighetsnämnden att utarrendera småhustomterna (AP) 34117/3 och 34130/4 i 34 stadsdelen (Baggböle, Västra Baggböle) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro/m² vy. Fritt finansierade ägarbostäder med Hitas II-villkor har byggts på tomterna.

Stadsfullmäktige beslutade 20.5.2015 (§ 129) bemyndiga dåvarande fastighetsnämnden att utarrendera tomten för fristående småhus (AO/s) 26987/17 i 26 stadsdelen (Forsby) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 36 euro/m² vy. Arrendet har bestämts på samma nivå som i de markanvändningsavtal som går ut eftersom bostadshuset på tomten har förstörts i en brand och är omöjligt att renovera.

Stadsfullmäktige beslutade 12.10.2016 (§ 265) bemyndiga dåvarande fastighetsnämnden att utarrendera bostadstomten (A) 28105/32 i 28 stadsdelen (Åggelby) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro/m² vy.

Arrendeprinciper

Med beaktande av jämförelseuppgifterna ovan, tomtens läge, hustypen och markvärdets utveckling i området samt de utomstående sakkunnigas bedömningar om byggrättens marknadsvärde föreslås det att årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 46 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

Tomtens kalkylmässiga pris per kvadratmeter våningsyta i prisnivån juni 2018 (index 1950) blir ca 897 euro. Arrendets teoretiska inverkan på boendekostnaderna är då ca 3,59 euro/m² bostadsyta i månaden.

Bostadskomplement som byggs utöver den våningsyta som anges i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms.

Varken arava- eller räntestödsnedsättning har beviljats i arrendena för småhustomter efter 1993. Detta hindrar dock inte att räntestödslån beviljas eftersom lånevillkoret om maximipris/arrende inte gäller små-



12.12.2018

Ärende/9

hustomter. Enligt förslaget beviljas varken arava- eller räntestödsned-sättning i arrendet.

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

Enligt förslaget tas arrende ut i proportion till den utnyttjade byggrätten, dock minst enligt 165 m² vy. Enligt de ritningar som den som arrenderat tomten i samband med sökningen av bygglov har förelagt tjänsten ut-veckling av markegendom och tomter och som tjänsten i fråga justerat uppgår våningsytan på det bostadshus som ska byggas på tomten till 187 m².

Det nya arrendet tas ut enligt vedertagen praxis räknat från början av byggarbetena på den nya byggnaden, dock senast räknat från att rit-ningarna granskats.

Arrendetiden föreslås vara cirka 55 år. Arrendeavtalet går då ut 31.12.2075.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Asemakaavan muutos nro 10277

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 03.12.2018 § 781

HEL 2018-008103 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Postadress
PB 1
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



12.12.2018

Ärende/9

Kaupunginvaltuusto päättää vahvistaa Helsingin kaupungin kaupunginosan 24. (Kumpula) korttelin 24926 tontin 7 vuokrauseriaatteen myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 25.09.2018 § 447

HEL 2018-008103 T 10 01 01 02

Kauhavankuja 7

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vuokraa Helsingin kaupungin kaupunginosasta 24. (Kumpula) korttelin 24926 tontin 7 kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Björn, tonttiasiamies, puhelin: 310 32870
anne.bjorn(a)hel.fi