



10.04.2019

Ärende/6

§ 122

Arrendeprinciper för en bostadstomt (Haga, Lassas, tomten 29164/4)

HEL 2019-000599 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för bostadstomten 29164/4 i Lassas i Haga med början vid en tidpunkt som fastställs senare och fram till 30.12.2080 enligt bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Liite 1, vuokrauseriaatteet, tontti 29164-4
- 2 Sijaintikartta, tontti 29164-4
- 3 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontti 29164-4

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

På tomten 29164/4 i Lassas i Haga uppförs en nybyggnad för hyresbostäder med statligt räntestöd (långfristigt räntestöd). Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet har meddelat att arrendetiden i arrendeavtalet för nybyggnaden ska vara minst 45 år. Därför ska arrendeprinciper fastställas för tomten 29164/4, vars nuvarande arrendeavtal gäller till år 2044.

Föredragandens motiveringar

Detaljplane- och tomtuppgifter

För området gäller detaljplaneändringen nr 12484 som godkändes av stadsfullmäktige 30.1.2018 och vann laga kraft 23.3.2018. I den gällande detaljplanen tas kvarteret 29164 upp som ett kvartersområde för flervåningshus (AK).



10.04.2019

Ärende/6

Tomten 29164/4 har en byggrätt på 2 100 m² vy och ett bostadshus i sex våningar får byggas på tomten. Tomten har en yta på 992 m² och den är belägen vid Krämarbackastigen. Tomten fördes in i fastighetsregistret 27.4.2018.

En karta över läget finns som bilaga 2. Ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 3.

Gällande arrendeavtal

Tomten 29164/4 och tomten 29164/3 bildade tidigare fastigheten 91-29-164-1 som har utarrenderats till Helsingfors stads bostäder Ab genom ett arrendeavtal (nr 9932) som är i kraft till 31.12.2044.

Arrendetiden i arrendeavtalet för fastigheten 91-29-164-1 förlängdes år 2015 till 30 år på ett av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet förutsatt sätt så att arrendeavtalet gäller fram till 31.12.2044. Avsikten är att det senare görs en avtalsändring i arrendeavtalet nr 9932 för fastigheten 91-92-164-1 så att avtalet bara gäller för tomten 29164/3. För tomten 29164/4 utarbetas ett alldeles nytt arrendeavtal.

På tomten 29164/4 uppförs en nybyggnad för hyresbostäder med statligt räntestöd (långfristigt räntestöd). Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet har meddelat att arrendetiden i arrendeavtalet för nybyggnaden ska vara minst 45 år. Därför är det nödvändigt att fastställa arrendeprinciper för tomten 29164/4.

Markuppgifter

Samma arrendetagare har arrenderat tomtområdet sedan 1974. Den som arrenderar tomten ansvarar på sin egen bekostnad för den förorening av marken som orsakas under arrendetiden.

Förslag till arrendeprinciper

Vid fastställandet av arrendeprinciperna har man strävat efter en ändamålsenlig och enhetlig prissättning med hänsyn till tomtens läge och användningsändamål och de arrendeprinciper som tidigare har fastställts för området. Eftersom projektet genomförs med statligt räntestöd bör man vid prissättningen av tomter även följa den prissättning som ARA godkänt.

Jämförelseuppgifter

För jämförelsens skull konstateras det att stadsfullmäktige 29.11.2017 (§ 416) beslutade bemyndiga stadsmiljönämnden att utarrendera bostadstomten 29014/3 i Södra Haga så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset



33 euro/m² bostadsvåningsyta (vid tidpunkten för fastställandet av arrendepriinciperna har nupriset varit ca 509 euro/m² vy med beaktande av Ara-nedsättningen som beviljas till räntestödsobjekt). På tomten förverkligas hyresbostadsproduktion med statligt räntestöd.

Dessutom kan det för jämförelsens skull konstateras att stadsfullmäktige 4.11.2015 (§ 282) beslutade bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera tomterna 28131/1 och 5 i 28 stadsdelen (Åggelby, Dammen) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro/m² vy (vid tidpunkten för fastställandet av arrendepriinciperna har nupriset varit ca 443 euro/m² vy med beaktande av Ara-nedsättningen som beviljas till räntestödsobjekt). På tomterna förverkligades hyresbostadsproduktion med statligt räntestöd.

Eftersom projektet på tomten 29164/4, för vilket arrendepriinciper nu fastställs, genomförs som produktion med statligt räntestöd ska man vid prissättningen av tomterna följa den prissättning som ARA godkänt.

Arrendepriinciper

Med beaktande av tomtens läge, användningsändamål, de tillgängliga jämförelseuppgifterna och andra omständigheter föreslås det att arrendet för tomten 29164/4 ska fastställas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro per kvadratmeter våningsyta.

De föreslagna arrendepriinciperna motsvarar ca 455 euro per kvadratmeter våningsyta i nuvärdet (11/2018, index 1960) med beaktande av ARA-nedsättningen som beviljas till räntestödsobjektet.

Arrendets kalkylmässiga effekt på boendekostnaderna uppskattas med beaktande av ARA-nedsättningen uppgå till ca 1,82 euro/m² vy i månaden.

Av årsarrendet för bostadstomten tas 80 % ut så länge som statligt bostadslån för bostadsproduktionen på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd, långfristigt räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen. I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av en behörig tjänsteinnehavare i stadsmiljösektorn eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.

Det föreslås att arrendetiden enligt vedertagen praxis är ungefär 60 år, så att tomten utarrenderas fram till 31.12.2080.

Föredragande

Stadsstyrelsen



10.04.2019

Ärende/6

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Liite 1, vuokrauseriaatteet, tontti 29164-4
- 2 Sijaintikartta, tontti 29164-4
- 3 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontti 29164-4

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 01.04.2019 § 218

HEL 2019-000599 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin Haagan Lassilassa sijaitsevan asuntotontin 29164/4 vuokrauseriaatteet liitteen 1 mukaisesti myöhemmin päätettävästä ajankohdasta lukien 30.12.2080 saakka.

Käsittely

01.04.2019 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Anni Sinnemäki, Tuula Saxholm

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 29.01.2019 § 52

HEL 2019-000599 T 10 01 01 02



10.04.2019

Ärende/6

Kaupinmäenpolku

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- että Helsingin Haagan Lassilassa sijaitsevan asuntotontin 29164/4 (AK, kerrostalo) vuokrauseriaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.

Käsittely

29.01.2019 Ehdotuksen mukaan

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 10 kokouksen viimeisenä asiana.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi