



29.08.2012

Kaj/20

§ 237

Arrendegrunder för tomterna 47352/1-3 och 47353/1-3 i Stensböle i Mellungsbacka

HEL 2011-010156 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomterna för bostadshus (A) och bilplatstomterna (LPA) som är i stadens ägo och ingår i detaljplaneändringen nr 11860 i 47 stadsdelen (Mellungsby, Stensböle) på följande villkor:

1

Årsarrendena för tomterna för bostadshus 47352/2 och 3 samt 47353/1, 2 och 4 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för daghemmet som byggs på tomten 47353/1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 13 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

Årsarrendet för bilplatstomterna 47352/1 och 47353/3 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter tomtyta.

3

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

Eventuella affärs-, kontors- eller motsvarande lokaler som byggs på tomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

4

Om statligt bostadslån eller statlig räntegottgörelse beviljas för nybyggnader som uppförs på tomten som reserverats för produktion av hyresbostäder med statligt stöd eller bostadsrättsbostäder tas 80 % av årsarrendet ut.

Arava- eller räntestödsnedsättning beviljas dock bara för tiden fram till att ett statligt bostadslån som beviljats för byggande av bostadshus på



29.08.2012

Kaj/20

en tomt har återbetalats eller staten slutar betala räntegottgörelse för ett lån som beviljats för byggande av bostäder på tomten.

5

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Kopio asemakaavan nro 11860 kaavakartasta
- 2 Tonttijakokartta

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomterna för bostadshus (A) och bilplatstomterna (LPA) som är i stadens ägo och ingår i detaljplaneändringen nr 11860 i 47 stadsdelen (Mellungsby, Stensböle) på följande villkor:

1

Årsarrendena för tomterna för bostadshus 47352/2 och 3 samt 47353/1, 2 och 4 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för daghemmet som byggs på tomten 47353/1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 13 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

Årsarrendet för bilplatstomterna 47352/1 och 47353/3 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter tomtyta.

3

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

Eventuella affärs-, kontors- eller motsvarande lokaler som byggs på tomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.



29.08.2012

Kaj/20

4

Om statligt bostadslån eller statlig räntegottgörelse beviljas för nybyggnader som uppförs på tomten som reserverats för produktion av hyresbostäder med statligt stöd eller bostadsrättsbostäder tas 80 % av årsarrendet ut.

Arava- eller räntestödsnedsättning beviljas dock bara för tiden fram till att ett statligt bostadslån som beviljats för byggande av bostadshus på en tomt har återbetalats eller staten slutar betala räntegottgörelse för ett lån som beviljats för byggande av bostäder på tomten.

5

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredraganden

Reservering

Tomterna 47352/1–3 och 47353/1–4 i Stensböle har reserverats för bostadsbyggande och bilplatser som betjänar bostäderna. Det är meningen att det på tomterna 47352/2 ja 47353/1 byggs bostadsrättsbostäder och på tomterna 47352/3, 47353/2 och 4 ägarbostäder utan hitasvillkor. Tomterna 47352/1 och 47353/3 är bilplatstomter.

Den som reserverat en tomt är skyldig att följa tilläggsvillkoren för projekten Kehittyvä kerrostalo. Det är meningen att utveckla projektet inom vilket

1

användningen av el och primärenergi minimeras

2

användningen av fast bränsle (pellet) per hus och lägenhet ökas och

3

attraktiviteten särskilt av lokalerna för gemensamt bruk förbättras.

Dessutom ska parterna komma till en lösning angående projektets utvecklingsprogram, genomförandeplan, rapportering och ägarbostädernas anskaffningspriser och byggherrekostnadsersättning som staden godkänner.



29.08.2012

Kaj/20

Tomterna 47353/1–3 har utarrenderats med kortvariga avtal för ansökan av bygglov varför det är aktuellt att fastställa arrendegrunder för tomterna. Samtidigt fastställs arrendegrunder för tomterna 47352/1–3 och 47353/4, på vilka byggandet inleds senare.

Detaljplan och tomtuppgifter

Tomterna 47352/2 och 3 och 47353/1–2 och 4 är kvartersområde för bostadshus (A) och tomterna 47352/1 och 47353/3 kvartersområde för bilplatser (LPA). På tomten 47353/1 betyder beteckningen mk en del av en byggnadsyta på vilken det ska förläggas lokaler för varierande ändamål. På den här delen ska det byggas affärs-, socialservice-, butiks-, skol- och daghemslokaler och el. dyl. lokaler minst till den omfattning som talet anvisar.

Tomtuppgifterna är de följande:

Tomt	yta	våningsyta	exploaterings- tal	antal våningar
47352/1	1878	2760		I-II
47352/2	3690	4600	1,25	IV-V
47352/3	3244	2500	0,77	III
47353/1	3394	4250	1,25	IV-V
47353/2	6207	3450	0,56	III-IV
47353/3	2983			
47353/4	6878	2500	0,36	II-III

Arrendegrunder

Årsarrendet för tomterna förslås bli bestämt så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om bostäder och 1 euro per kvadratmeter i fråga om bilplatslokaler.

Av arrendet för tomterna tas 80 % ut så länge som statligt stöd riktas till dem.

Enligt ett beslut av stadsfullmäktige (1.10.1980, ärende nr 18) är årsarrendet för bostadstomter 4 % av det kalkylmässiga tomtpriset.

Priset per kvadratmeter som föreslagits till arrendegrund motsvarar cirka 460 euro i den nuvarande kostnadsnivån och 370 euro i fråga om tomter som producerats med statligt stöd.



29.08.2012

Kaj/20

Det föreslagna arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är cirka 1,83 euro per kvadratmeter i månaden utan nedsättningar och cirka 1,46 euro per kvadratmeter i månaden i fråga om produktion med statligt stöd.

Arrendegrunderna motsvarar de som tillämpats i området.

Arrendegrunderna föreslås bli fastslagna till 31.12.2075.

Ett utdrag ur detaljplanen och en tomtindelningsskarta utgör bilagorna 1 och 2.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Kopio asemakaavan nro 11860 kaavakartasta
- 2 Tonttijakokartta

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 812

HEL 2011-010156 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kivikko) asemakaavan muutokseen nro 11860 sisältyvät kaupungin omistamat asuinrakennusten tontit (A) sekä autopaikkatontit (LPA) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinrakennusten tonttien 47352/2 ja 3 sekä 47353/1, 2 ja 4 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen



elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Tontille 47353/1 toteutettavan päiväkodin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

Autopaikkatonttien 47352/1 ja 47353/3 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista tonttinelio-metrihintaa.

3

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokran suuruista maanvuokraa.

4

Jos valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tai asumisoikeus-asuntotuotantoon varatulle tontille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään tontin vuosivuokrasta 80 prosenttia.

Arava- tai korkotukialennus myönnetään tontin vuokraan kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

5

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 12.01.2012 § 12

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
http://www.hel.fi/hallintokeskus

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



29.08.2012

Kaj/20

HEL 2011-010156 T 10 01 01 02

Karttalehti J6 T1, Kivikontie, Kivikonkaari, Tähtisaranpolku, Muinaisrannantie

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kivikko) asemakaavan muutokseen nro 11860 sisältyvät kaupungin omistamat asuinrakennusten tontit (A) sekä autopaikkatontit (LPA) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinrakennusten tonttien 47352/2 ja 3 sekä 47353/1, 2 ja 4 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Tontille 47353/1 toteutettavan päiväkodin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

Autopaikkatonttien 47352/1 ja 47353/3 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista tonttinelio-metrihintaa.

3

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokran suuruista maanvuokraa.

4

Jos valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tai asumisoikeus-asuntotuotantoon varatulle tontille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään tontin vuosivuokrasta 80 prosenttia.



29.08.2012

Kaj/20

Arava- tai korkotukialennus myönnetään tontin vuokraan kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

5

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
mii.pasuri(a)hel.fi