



29.08.2012

Kaj/18

§ 235

Arrendegrunder för en bostadstomt i Viksbacka (tomten 36110/12)

HEL 2012-007240 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2070 utarrendera tomten nr 12 i kvarteret nr 36110 i 36 stadsdelen (Vik, Viksbacka) på följande villkor:

1

Årsarrendet för bostadstomten (A) 36110 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro/m² våningsyta.

2

Bostadskomplement som byggs 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.

3

Om statligt bostadslån eller statlig räntegottgörelse beviljas för nybyggnader på tomterna tas 80 % ut av den andel av årsarrendet för tomterna som hänför sig till bostäder, till den del statligt bostadslån eller statlig räntegottgörelse beviljats (ARA-nedsättning).

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

4

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter, de villkor beträffande regleringen av pris- och kvalitetsnivån på bostäder som stadsfullmäktige och stadsstyrelsen har fattat beslut om och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028



29.08.2012

Kaj/18

timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavasta

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2070 utarrendera tomten nr 12 i kvarteret nr 36110 i 36 stadsdelen (Vik, Viksbacka) på följande villkor:

1

Årsarrendet för bostadstomten (A) 36110 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro/m² våningsyta.

2

Bostadskomplement som byggs 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.

3

Om statligt bostadslån eller statlig räntegottgörelse beviljas för nybyggnader på tomterna tas 80 % ut av den andel av årsarrendet för tomterna som hänför sig till bostäder, till den del statligt bostadslån eller statlig räntegottgörelse beviljats (ARA-nedsättning).

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

4

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter, de villkor beträffande regleringen av pris- och kvalitetsnivån på bostäder som stadsfullmäktige och stadsstyrelsen har fattat beslut om och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.

Föredraganden

Reservationsbeslut och utarrendering



Tomten 36110/12 i Viksbacka har reserverats för bostadsproduktionskommittén till 31.12.2013 för planering av hyresbostäder med statligt räntestödslån. Avsikten är att bygga sammanlagt 50 bostäder på tomten.

Tomten har utarrenderats med ett kortfristigt avtal 1.6–30.11.2012 för att bygglov ska ansökas. Därför är det aktuellt att fastställa arrendegrunderna för ett långfristigt arrendeavtal.

Uppgifter om detaljplanen och tomten

I den gällande detaljplanen tas tomten 36110/12 upp som kvartersområde för bostadshus (A). Byggrätten på tomten är 3 800 m² vy och maximivåningstalet 4. Ett flervåningshus får alltså byggas på tomten.

I ett kvartersområde för bostadshus får det till byggnaderna förläggas affärslokaler, lokaler för offentlig service och lokaler för samhällsteknisk försörjning i gatunivå.

Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får dock bostadskomplement såsom förråd, service-, hobby- och klubblokaler, bastur och dylika byggas i bostadshusens alla våningar och i ekonomibyggnaderna på sammanlagt högst 20 % av den angivna våningsytan.

Hobby-, klubb- eller motsvarande lokaler ska byggas på 1,5 % av våningsytan på tomten.

En karta över läget och ett utdrag ur detaljplanen finns som bilagor 1 och 2 till förslaget.

Förslag till arrendegrunder

Det föreslås att årsarrendet i arrendegrunderna för tomten 36110/12 ska bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro/m² våningsyta.

Bostadskomplement som byggs utöver den på detaljplanekartan angivna våningsytan beaktas inte då arrendet bestäms.

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

En andel på 80 % av årsarrendet tas ut så länge ett statligt bostadslån som beviljats för byggandet av bostadshus på tomterna inte har återbetalats i sin helhet eller så länge staten betalar räntegottgörelse för ett lån som beviljats för bostadsbyggandet.



29.08.2012

Kaj/18

Årsarrendet för bostadstomter motsvarar 4 % av det kalkylmässiga tomtpriset.

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår till ca 2,24 euro/m² i månaden utan nedsättningar och i produktionen med statligt stöd till ca 1,79 euro/m² i månaden.

Det föreslagna arrendet är bestämt med beaktande av arrendegrunderna för tomter som tidigare upplåtits i samma område.

Det föreslås att arrendeavtalet för tomten ska gälla till 31.12.2070.

Förslaget följer fastighetsnämndens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavasta

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 811

HEL 2012-007240 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) korttelin nro 36110 tontin nro 12 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 seuraavin ehdoin:

1

Asuintontin (A) 36110 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.



29.08.2012

Kaj/18

2

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

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

3

Jos tonteille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään asuintilaa vastaavasta osasta tontin vuosivuokraa 80 prosenttia siltä osin kuin valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä on myönnetty (ARA-alennus).

ARA-alennus myönnetään 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.

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja, kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 31.05.2012 § 329

HEL 2012-007240 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H5 S4, Henrik Lättiläisen katu 12

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) korttelin nro 36110 tontti nro 12 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 seuraavin ehdoin:



29.08.2012

Kaj/18

1

Asuintontin (A) 36110 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

2

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

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

3

Jos tonteille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään asuintilaa vastaavasta osasta tontin vuosivuokraa 80 prosenttia siltä osin kuin valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä on myönnetty (ARA-alennus).

ARA-alennus myönnetään 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.

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja, kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Viikinmäen tontilla 36110/12 on käynnistymässä Asuntotuotantotoimiston hanke korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen rakennuttamista varten. Tontille on tarkoitus toteuttaa yhteensä 50 asuntoa. Esitettyjen vuokrauserusteiden mukaan nykyyhintatasossa laskettu kerrosneliömetrihintana on asuintontille 559 euroa ja maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on n. 2,24 euroa/m²/kk ilman alennuksia ja valtion tukemassa tuotannossa n. 1,79 e/kk/m².

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463



29.08.2012

Kaj/18

jessina.haapamaki(a)hel.fi

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