



29.08.2012

Kaj/14

§ 231

Arrendegrunder för tomter för flervåningshus och gemensam gård i Vallgård (tomterna 22556/3 och 4)

HEL 2012-007762 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 de i detaljplaneändringen nr 11936 upptagna nedan nämnda tomterna för flervåningshus och gemensam gård, eller tomterna som bildas av dem, i 22 stadsdelen (Vallgård) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten (AK) 22556/3 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hitasbostäder och/eller bostäder understödda av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (nedan ARA).

Bostadskomplement som byggs utöver våningsytan i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms.

2

Årsarrendet för tomten (AK) 22556/4 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset en (1) euro per kvadratmeter.

3

Av årsarrendet för bostadstomterna tas 80 % ut så länge som statligt lån för bostadsproduktionen på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

4

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

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028



29.08.2012

Kaj/14

timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11936

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera de i detaljplaneändringen nr 11936 upptagna nedan nämnda tomterna för flervåningshus och gemensam gård, eller tomterna som bildas av dem, i 22 stadsdelen (Vallgård) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten (AK) 22556/3 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hitasbostäder och/eller bostäder understödda av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (nedan ARA).

Bostadskomplement som byggs utöver våningsytan i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms.

2

Årsarrendet för tomten (AK) 22556/4 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset en (1) euro per kvadratmeter.

3

Av årsarrendet för bostadstomterna tas 80 % ut så länge som statligt lån för bostadsproduktionen på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

4

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

Föredraganden

Reserveringsbeslut

Tomten 22556/3 är reserverad för bostadsproduktionsbyrån till 13.12.2012 för byggande av hyresbostäder med räntestöd.



Det är meningen att byggandet på tomten 3 inleds år 2012, varför fastighetsnämnden föreslår att stadsstyrelsen fastställer arrendegrunder för tomten. Samtidigt föreslås att arrendegrunder fastställs bl.a. för den kompletterande tomten 4 i samma kvarter.

Detaljplanen

Enligt den gällande detaljplaneändringen nr 11936 för tomterna i Vallgård är tomten 22556/3 kvartersområde för flervåningshus i högst fem till sex våningar (AK V–VI) och tomten 22556/4 kvartersområde i sambruk som betjänar boendet (AH).

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga ett flervåningshus som kompletterar stadsstrukturen och ett underjordiskt parkeringsutrymme. I detaljplaneändringen har det av tomten för bostads- och affärsbyggnader (ALK) 22556/1, som utarrenderats långfristigt till Helsingfors stads bostäder Ab/Heka Vallila, i enlighet med principerna för kompletteringsbyggande bildats en ny tomt för flervåningshus 22556/3 med en byggrätt på 4 820 m² vy och en gemensam gårdstomt på marknivå (AH) 22556/4.

På tomten 3 rivs en affärsbyggnad vars våningsyta är 305 m² och ett parkeringsområde. Den sammanlagda byggrätten på tomterna som bildas ökar då med 4 515 m² vy. Bilparkeringen för tomten 3 förläggs helt och för tomten 2 delvis till en lokal under tak som uppförs på tomten 3 och körförbindelserna ordnas från Kangasalavägen. Tomten för gemensam gård 4 betjänar nämnda bostadstomter.

Minimimängden bilplatser på kvartersområdet för flervåningshus är 1 bp/145 m² vy. Av bilplatserna för tomten 22556/2 ska 34 förläggas till de underjordiska utrymmena på tomten 3.

I samband med den långfristiga utarrenderingen av tomten är meningen att i det nuvarande arrendeavtalet föra in de ändringar som beslutet och principerna om kompletteringsbyggande förutsätter och betala en ersättning för kompletteringsbyggande till arrendetagaren.

En kopia av detaljplaneändringen nr 11936 finns som bilaga 1 till föredragningslistan.

Förslag till arrendegrunder

Bostadstomten

Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) 22556/3 i Vallgård kan bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.



29.08.2012

Kaj/14

Bostadskomplement som byggs utöver våningsytan i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms.

Arrendepriserna för motsvarande bostadstomter i Södra Hermanstad och i Arabiastranden, utvecklingen av värdet på mark efter dem och tomtens läge på bostadsområdet i Vallgård har beaktats vid fastställandet av arrendepriset.

Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta som motsvarar de föreslagna arrendegrunderna är i nuprisnivån i fråga om bostadslokaler cirka 559 euro och i fråga om statligt stödd produktion cirka 447 euro. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är på motsvarande sätt cirka 2,24 euro/m² bostadsyta i månaden (med den s.k. aravanedsättningen beaktad ca 1,79 euro/m² bostadsyta i månaden).

För arava- och räntestödsobjekt föreslås ett arrende som är normala 80 % av arrendet för fritt finansierade objekt.

Enligt tidigare beslut av fullmäktige är årsarrendet för bostadstomter 4 % och för andra tomter 5 % av det kalkylmässiga tomtpriiset, vilket bestäms enligt den huvudsakliga tomtdispositionen.

Tomten för gemensam gård

Enligt vedertaget bruk bestäms årsarrendet för tomter för gemensam gård, som betjänar bostadstomterna i kvarteret, så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset en (1) euro per kvadratmeter.

Arrendeavtalen för båda tomterna föreslås gälla till 31.12.2075.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11936

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 807



29.08.2012

Kaj/14

HEL 2012-007762 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 22. kaupunginosan (Vallila) asemakaavamuutokseen nro 11936 merkityt jäljempänä mainitut asunto- ja yhteispihatontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 22556/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemien asuntojen osalta 30 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Tontin (AH) 22556/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

3

Asuntotontin 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).

4

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asunto- ja yhteispihatonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(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



29.08.2012

Kaj/14

Kiinteistölautakunta 31.05.2012 § 326

HEL 2012-007762 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H4 P3, Kangasalantie 13 ja 15

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 22. kaupunginosan (Vallila) asemakaavan muutokseen nro 11936 merkityt jäljempänä mainitut asunto- ja yhteispihatontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 22556/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemien asuntojen osalta 30 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Tontin (AH) 22556/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

3

Asuntotontin 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).

4

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asunto- ja yhteispihatonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.



29.08.2012

Kaj/14

Lopuksi lautakunta toteaa, että Vallilan asemakaavan muutos nro 11936 on tullut lainvoimaiseksi 8.10.2010. Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden kaupunkirakennetta täydentävän asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintitilan rakentamisen. Asemakaavan muutoksessa on Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle/Heka Vallilalle pitkäaikaisesti vuokratusta asuin- ja liikerakennusten tontista (ALK) 22556/1 muodostettu täydennysrakentamisen periaatteita noudattaen uusi asuinkerrostalotontti 22556/3, jolle on merkitty rakennusoikeutta 4 820 k-m², ja maantasoinen yhteispihatontti (AH) 22556/4. Tontilta 3 puretaan liikerakennus, jonka kerrosala on 305 k-m², ja pysäköintialue. Tällöin muodostettavien tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus lisääntyy 4 515 k-m². Tontin 3 autopaikoitus sijoitetaan kokonaan ja tontin 2 osittain tontille 3 toteutettavaan kannenalaiseseen tilaan ja ajoyhteydet järjestetään Kangasalantieltä. Yhteispihatontti palvelee mainittuja asuntontteja.

Tontti (AK) 22556/3 on varattu asuntotuotantotoimistolle korkotuettujen vuokra-asuntojen rakennuttamista varten 13.12.2012 saakka. Mainitun tontin pitkäaikaisen vuokraamisen yhteydessä järjestellään täydennysrakentamista koskevien päätösten ja periaatteiden edellyttämät muutokset nykyiseen vuokrasopimukseen ja suoritetaan täydennysrakentamiskorvaus vuokralaiselle.

Asuntotontin 22556/3 ehdotettu laskennallinen k-m²-hinta hintatasossa (4/2012, ind. 1863) on asuintilojen osalta noin 559 euroa (ns. aravahinta noin 447 euroa). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,24 euroa/as-m²/kk (ns. arava-alennus huomioiden noin 1,79 euroa/as-m²/kk). Yhteispihatontin ehdotettu laskennallinen m²-hinta hintatasossa (4/2012, ind. 1863) on noin 19 euroa. Tontit ehdotetaan vuokrattavaksi 31.12.2012 saakka.

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa tontilla 3 vuonna 2012, joten kiinteistölautakunta esittää tontin osalta vuokrausperusteiden määräämistä kaupunginhallitukselle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi