



14.11.2012

Kaj/8

§ 376

Arrendegrunder för ett outbrutet område av tomten 40098/3 i Skomakarböle för Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot nybyggnadsprojekt (Skomakarböle, Brobacka, tomten 40098/3)

HEL 2012-012979 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 ett outbrutet område på cirka 4 000 m² av tomten för social verksamhet och hälsovård nr 3 (YS/s) i kvarteret nr 40098 i 40 stadsdelen (Skomakarböle, Brobacka) till Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot för bostads- och servicelokaler på följande villkor:

1

Årsarrendet för arrendeområdet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 13 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

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

Årsarrendet är 4 % av priset på arrendeområdet som justeras årligen enligt levnadskostnadsindex.

3

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

Asemakaavakartta nro 11749

Beslutsförslag

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



Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2070 utarrendera ett outbrutet område på cirka 4 000 m² av tomten för social verksamhet och hälsovård nr 3 (YS/s) i kvarteret nr 40098 i 40 stadsdelen (Skomakarböle, Brobacka) till Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot för bostads- och servicelokaler på följande villkor:

1

Årsarrendet för arrendeområdet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 13 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

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

Årsarrendet är 4 % av priset på arrendeområdet som justeras årligen enligt levnadskostnadsindex.

3

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

Sammandrag

Det är meningen att en nybyggnad för Brobacka servicehem ska byggas i Brobacka. Projektet är en del av programmet för minskning av långtidsbostadslösheten och genomförs i Helsingin Palveluasunnot Oy:s ägo.

Eftersom byggandet nu är aktuellt föreslås att arrendegrunder fastställs för det outbrutna området som anvisats för projektet. Prissättningen följer vedertagen nivå för användningssyftet.

Föredraganden

Programmet för minskning av långtidsbostadslösheten och genomförandet av projektet

En avsiktsförklaring om programmet för minskning av långtidsbostadslösheten har slutits mellan staden och staten. Enligt avsiktsförklaringen skapas fler boendetjänster för de bostadslösa. Nybyggnaden för Brobacka servicehem är en del av utvecklingsprojektet för långtidsbostadslösheten som Helsingfors stad realiserar i samverkan med organisationer och stiftelser.



Projektplanen för nybyggnaden för Brobacka servicehem godkändes i socialnämnden 30.11.2010 (473 §) och dess verkställighet i fastighetsnämnden 25.1.2011 (36 §). Maximipriset för projektet uppgår till 3,594 miljoner euro (exkl. moms).

Staden bygger för Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot Oy:s räkning 20 nya boendeplatser som ett nybyggnadsprojekt på det outbrutna området av tomten 40098/3 med Brobacka servicehem. Bostadsproduktionsbyrån fungerar som byggherre.

Detaljplaneuppgifter

För nybyggnadsprojektet avskiljs ett outbrutet område på cirka 4 000 m² av tomten 40098/3 med Brobacka servicehem.

Området som överläts som byggplats utgör enligt detaljplanen nr 11749 som vann laga kraft 5.12.2008 en del av ett kvartersområde för byggnader för social- och hälsovård (YS), där miljön bevaras (s). Miljön är kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefull. Byggrätten på tomtens outbrutna område på cirka 4 000 m² blir 1 080 m² vy, vilket gör det möjligt att bygga 20 bostäder.

Förslag till arrendegrunder

Årsarrendet för det outbrutna området föreslås bli bestämt så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 13 euro per kvadratmeter våningsyta som i nuprisnivån motsvarar 242 euro/kvadratmeter våningsyta (index 1865, augusti 2012).

Årsarrendet är 4 % av det kalkylmässiga priset på arrendeområdet, eftersom det huvudsakliga användningssyftet för projektet är boende. Begynnelseårsarrendet blir enligt de föreslagna grunderna cirka 10 500 euro.

Det är meningen att nybyggnadsprojektet genomförs med hjälp av statligt räntestödslån och investeringsbidrag som beviljas av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA). Enligt stadsfullmäktiges tidigare beslut tas därför 80 % ut av arrendet.

Övriga villkor

I det långfristiga arrendeavtalet för det outbrutna området av tomten kommer utöver de sedvanliga villkoren att ingå bl.a. villkor för placeringen av bilplatser, kör- och gångförbindelser och placeringen av kommunaltekniska ledningar på området.

Arrendetagare



14.11.2012

Kaj/8

Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot är ett bolag som i sin helhet är i stadens ägo.

Bolagets verksamhetsområde är att äga, köpa upp eller genom arrenderätt förvalta tomter i Helsingforsområdet och att äga och förvalta sådana bostadshus som finns eller byggs på tomterna och vars lokaler upplåts för uthyrning.

Föredragandens ställningstagande

Projektet främjar programmet för minskning av långtidsbostadslösheten och är ändamålsenligt som sådant. Den föreslagna arrendenivån motsvarar läget och användningssyftet. Förslaget följer fastighetsnämndens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Asemakaavakartta nro 11749

Tiedoksi; Muutoksenhaku: Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 05.11.2012 § 1198

HEL 2012-012979 T 10 01 01 02

40. kaupunginosan (Suutarila, Siltämäki) korttelin nro 40098 tontin 3 määräala; Peltokyläntie 4

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille Suutarilan Siltämäen 40. kaupunginosan korttelin nro 40098 sosiaali- ja terveyshoitoa palvelevasta tontista nro 3 (YS/s) noin 4 000 m²:n suuruisen määräalan lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka asunto- ja palvelutiloja varten seuraavin ehdoin:



1

Vuokra-alueen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 13 euron kerrosneliömetrihintaa.

2

Vuokra-alueen vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien palveluasuntojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien palveluasuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Vuosivuokra on 4 % vuokra-alueen vuosittain elinkustannusindeksillä tarkistetusta hinnasta.

3

Muuten noudatetaan soveltuvien osin asuntoalueen maanvuokrasopimuksen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 04.10.2012 § 514

HEL 2012-012979 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H7 S4, Peltokyläntie 4

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille Siltämäen YS/s-tontin 40098/3 noin 4 000 m²:n suuruinen määräala lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka asunto- ja palvelutiloja varten seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-alueen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 13 euron kerrosneliömetrihintaa.



14.11.2012

Kaj/8

2

Vuokra-alueen vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien palveluasuntojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien palveluasuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Vuosivuokra on 4 % vuokra-alueen laskennallisesta hinnasta, koska hankkeen pääasiallinen käyttötarkoitus on asuminen.

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin asuntoalueen maanvuokrasopimuksen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi