



29.01.2014

Kaj/10

§ 22

Arrendegrunder för en egnahemstomt i Mellungsbacka (Stångbacksbrinken, tomten 47373/1)

HEL 2013-015206 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.1080 utarrendera tomten nr 1 i kvarteret 47373 i detaljplaneändringen nr 12008 för 47 stadsdelen (Mellungsbacka) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

På årsarrendet för bostadstomten beviljas en nedsättning på 20 % tills kommunaltekniken i området har blivit färdig och det är möjligt ansluta tomten till den. Därefter tas årsarrendet för tomten ut till fullt belopp.

3

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

4

På arrendet beviljas ingen arava- eller räntestödsnedsättning.

5

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

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1

Sijaintikartta Tankomäenrinne



29.01.2014

Kaj/10

- 2 Ote asemakaavasta nro 12008
3 Tonttijakokartta nro 12200

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.1080 utarrendera tomten nr 1 i kvarteret 47373 i detaljplaneändringen nr 12008 för 47 stadsdelen (Mellungsbacka) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

På årsarrendet för bostadstomten beviljas en nedsättning på 20 % tills kommunaltekniken i området har blivit färdig och det är möjligt ansluta tomten till den. Därefter tas årsarrendet för tomten ut till fullt belopp.

3

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

4

På arrendet beviljas ingen arava- eller räntestödsnedsättning.

5

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

Föredraganden

Uppgifter om detaljplanen och tomten

I den gällande detaljplanen anges tomten 47373/1 i Mellungsbacka som en småhustomt (AO).

Tomtens yta är 634 m² och byggrätten 180 m² våningsyta. På tomten finns en träbyggnad från 1944 som är i dåligt skick och som inte har skyddats. Tomten har ingen kommunalteknik. Enligt en preliminär bedömning kommer området att få kommunalteknik år 2018.

Fastighetskontorets lokalcentral har i en försäljningsannons, daterad 8.11.2013, meddelat att småhuset på tomten ska säljas.



29.01.2014

Kaj/10

Om arrendetagaren beslutar riva bostadshuset och uppför en nybyggnad på tomten har man för avsikt att utarrendera tomten genom ett långfristigt arrendeavtal på ca 60 år. Arrendegrunder ska fastställas för att göra det möjligt att överlåta tomten.

Förslag till arrendegrunder

Arrendet för jämförbara tomter med tanke på läget och egenskaperna på tomten 47373/1 har vid fastställande av arrendegrunder för tomter år 2012 bestämts så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" har motsvarats av priset 27–32 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

Årsarrendet för egnahemstomten (AO) 47373/1 på Stångbacksbrinken kan här bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

Att servicen ligger relativt långt borta och trafikförbindelserna inte är särskilt smidiga har beaktats som faktorer som sänker arrendepriiset för tomten 47373/1. Den närmaste busshållplatsen ligger på ca en kilometers avstånd.

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir ca 2,28 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden. Det föreslagna arrendet för tomten motsvarar ca 569 euro per kvadratmeter våningsyta i nuvärde (10/2013, index 18,97).

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

På årsarrendet för bostadstomten beviljas enligt förslaget en nedsättning på 20 % tills kommunaltekniken i området har blivit färdig och det är möjligt ansluta tomten till den. Nedsättningen är tidsbestämd och beviljas högst till 31.12.2018. Om kommunaltekniken i området vid tidpunkten inte har blivit färdig och tomten inte kan anslutas till den kan den bestämda tiden förlängas genom ansökan.

Arava- eller räntestödsnedsättning har sedan 1993 inte beviljats för arrendena för egnahemstomter, vilket dock inte hindrar att räntestödslån beviljas.

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % av det kalkylmässiga tomtpriiset som bestäms utifrån den huvudsakliga dispositionen för tomten.

Arrendetiden föreslås bli ca 60 år, alltså löpa fram till 31.12.2080.



29.01.2014

Kaj/10

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Sijaintikartta Tankomäenrinne
- 2 Ote asemakaavasta nro 12008
- 3 Tonttijakokartta nro 12200

Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 20.01.2014 § 57

HEL 2013-015206 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä) asemakaavan muutokseen nro 12008 merkityn korttelin nro 47373 tontin nro 1 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

2

Asuntotontin vuosivuokraan myönnetään 20 %:n alennus, kunnes alueen kunnallistekniikka on rakennettu ja tontti on mahdollista liittää siihen. Tämän jälkeen tontin vuosivuokra peritään täysimääräisenä.

3

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



29.01.2014

Kaj/10

4

Maanvuokrasta ei myönnetä arava- tai korkotukialennusta.

5

Muuten noudatetaan tavanomaisia omakotitalotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 12.12.2013 § 648

HEL 2013-015206 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta L5 P4, Tankomäenrinne

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä) asemakaavan muutokseen nro 12008 merkityn korttelin 47373 tontti 1 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

2

Asuntotontin vuosivuokraan myönnetään 20 %:n alennus, kunnes alueen kunnallistekniikka on rakennettu ja tontti on mahdollista liittää siihen. Tämän jälkeen tontin vuosivuokra peritään täysimääräisenä.

3

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

4



29.01.2014

Kaj/10

Maanvuokrasta ei myönnetä arava- tai korkotukialennusta.

5

Muuten noudatetaan tavanomaisia omakotitalotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi