



01.02.2012

Kaj/7

§ 23

Arrendegrunder för tomten nr 54286/2 i Solvik, Nordsjö

HEL 2011-008414 T 10 01 01 02

Tomten nr 2 i kvarteret nr 54286 i 54 stadsdelen (Nordsjö); Ingefärsgränden 4

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2100 utarrendera tomten nr 2 i kvarteret nr 54286 i 54 stadsdelen (Nordsjö) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten 54286/2 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 36 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

2

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

När det gäller affärs-, kontors- eller motsvarande lokaler som eventuellt uppförs på tomten ska arrende tas ut på samma sätt som i fråga om bostäder.

3

Arrendegivaren har rätt att på eget initiativ eller på initiativ av arrendetagaren 1.1.2030, 1.1.2060 och 1.1.2090 justera det på ovannämnda grunder bestämda arrendet så att det svarar mot gängse markpris.

4

Om den andra avtalsparten inte godkänner den föreslagna arrendehöjningen eller arrendesänkningen har han rätt att hänskjuta ärendet till en förlikningsnämnd med tre ledamöter. Arrendegivaren och arrendetagaren väljer var sin ledamot i förlikningsnämnden. Ledamöterna väljer ytterligare en ledamot och denne är ordförande. Principerna i lagen om skiljeförfarande gäller i tillämpliga delar för förlikningsnämnden.



01.02.2012

Kaj/7

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 11477 kaavakartasta

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2100 utarrendera tomten nr 2 i kvarteret nr 54286 i 54 stadsdelen (Nordsjö) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten 54286/2 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 36 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

2

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

När det gäller affärs-, kontors- eller motsvarande lokaler som eventuellt uppförs på tomten ska arrende tas ut på samma sätt som i fråga om bostäder.

3

Arrendegivaren har rätt att på eget initiativ eller på initiativ av arrendetagaren 1.1.2030, 1.1.2060 och 1.1.2090 justera det på ovannämnda grunder bestämda arrendet så att det svarar mot gängse markpris.

4

Om den andra avtalsparten inte godkänner den föreslagna arrendehöjningen eller arrendesänkningen har han rätt att hänskjuta ärendet till en förlikningsnämnd med tre ledamöter. Arrendegivaren och



arrendetagaren väljer var sin ledamot i förlikningsnämnden. Ledamöterna väljer ytterligare en ledamot och denne är ordförande. Principerna i lagen om skiljeförfarande gäller i tillämpliga delar för förlikningsnämnden.

5

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

Föredraganden

Projekt

Fastighetsnämnden beslutade 10.6.2003 (344 §) reservera den detaljplaneenliga tomten 54286/2 (2 120 m² vy) för bostadsproduktionskommittén för produktion av fritt finansierade ägarbostäder i enlighet med bostadsprogrammets principer.

Enligt reserveringsbeslutet och det godkända genomförandeprogrammet skulle tomterna som reserverats för produktion av fritt finansierade ägarbostäder överlåtas genom försäljning.

Projektet har dock inte genomförts på grund av dess höga kostnader och det rådande marknadsläget. Planerna har nu utvecklats så att de är mera ekonomiska och som en utgångspunkt utifrån detta föreslås det att objektet byggs på en arrendetomt.

Projektet har avancerat till bygglovsfasen och tomten har utarrenderats med ett kortvarigt avtal till Asunto-oy Helsingin Corretto för sökande av bygglov och inledande av markbyggnadsarbeten. Eftersom det ursprungligen har fastställts endast försäljningsgrunder för tomten 54286/2 bör det nu fastställas arrendegrunder för den.

Detaljplane- och tomtuppgifter

I den gällande detaljplanen tas tomten 54286/2 upp som kvartersområde för bostadsbyggnader (A). Tomtytan är 3 465 m² och den totala våningsytan är 2 120 m², vilket motsvarar tomtexploateringsstalet $e = 0,61$. Det största tillåtna våningsantalet är II-III.

Genom planområdet djupt under marken löper en stor samlingsledning för avloppsvatten (1 400 mm) vars skyddsåtgärder orsakar extra kostnader för byggandet.

Arrendegrunder



Årsarrendet för tomten 54286/2 kan bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 36 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta. Tomternas pris per kvadratmeter bostadsvåningsyta blir då i nuvarande prisnivå (10/2011, index 1827) 658 euro. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är ca 2,63 euro/m² i månaden.

Tomten föreslås bli utarrenderad genom ett avtal för hundra år varvid arrendet justeras periodvis med 30 års mellanrum så att det svarar mot gängse markpris och vid beräkningen av arrendena används räntesatsen 4 %. Beslutet har även tidigare tillämpats för separata nya planområden i Nordsjö.

Tomten är belägen i Solvik i Nordsjö på det s.k. Pomeransområdet. Havsstrandens närhet och det faktum att metrostationen och köpcentret ligger på under en kilometers avstånd från tomten har beaktats som faktorer som höjer arrendepriiset. De extra kostnader som skyddandet av samlingsledningen för avloppsvatten (1 400 mm) genom specialpålning orsakar för tomterna har beaktats som en faktor som sänker arrendepriiset.

Bostadstomterna som ligger i närheten har huvudsakligen överlåtits genom försäljning varvid försäljningspriset har varit ca 500–1 000 euro per kvadratmeter våningsyta så att priset i närheten av stranden och kanalen har varit nära den övre gränsen och längre bort nära den nedre gränsen.

Arrendepriiset har bestämts med beaktande av tidigare fastställda arrendegrunder för samma område och en enhetlig och konsekvent prissättning har eftersträvat.

Förslaget är i överensstämmelse med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Kopio asemakaavan nro 11477 kaavakartasta

För kännedom

Kiinteistölautakunta



01.02.2012

Kaj/7

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 16.01.2012 § 40

HEL 2011-008414 T 10 01 01 02

54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 54286 tontti nro 2; Inkiväärikuja 4

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 54286 tontin nro 2 kiinteistölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2100 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 54286/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 36 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuintilan kerrosalan osalta.

2

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.

3

Omasta tai vuokralaisen aloitteesta vuokranantajalla on oikeus tarkistaa edellä mainituin perustein määräytyvää maanvuokraa 1.1.2030, 1.1.2060 ja 1.1.2090 alkaen käypää maanhintaa vastaavaksi.

4

Mikäli toinen sopimuspuoli ei hyväksy esitettyä vuokrankorotusta tai -alennusta, heillä on oikeus saattaa asia kolmijäsenisen sovittelulautakunnan ratkaistavaksi. Vuokranantaja ja vuokralainen valitsevat kumpikin sovittelulautakuntaan yhden jäsenen. Nimetyt jäsenet valitsevat lisäksi yhden jäsenen toimimaan puheenjohtajana. Sovittelulautakunnan työskentelyssä noudatetaan soveltuvin osin välimiesmenettelystä annetun lain periaatteita.



01.02.2012

Kaj/7

5

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 01.12.2011 § 612

HEL 2011-008414 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta L5 S1, Inkiväärikuja 4

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 54286 tontin nro 2 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2100 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 54286/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 36 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuutilan kerrosalan osalta.

2

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 asuutilan maanvuokran suuruista maanvuokraa.

3

Omasta tai vuokralaisen aloitteesta vuokranantajalla on oikeus tarkistaa edellä mainituin perustein määräytyvää maanvuokraa 1.1.2030, 1.1.2060 ja 1.1.2090 alkaen käypää maanhintaa vastaavaksi.

4



01.02.2012

Kaj/7

Mikäli toinen sopimuspuoli ei hyväksy esitettyä vuokrankorotusta tai -alennusta, heillä on oikeus saattaa asia kolmijäsenisen sovittelulautakunnan ratkaistavaksi. Vuokranantaja ja vuokralainen valitsevat kumpikin sovittelulautakuntaan yhden jäsenen. Nimetyt jäsenet valitsevat lisäksi yhden jäsenen toimimaan puheenjohtajana. Sovittelulautakunnan työskentelyssä noudatetaan soveltuvin osin välimiesmenettelystä annetun lain periaatteita.

5

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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