



29.08.2012

Kaj/16

§ 233

Arrendegrunder för tomter för flervåningshus i Kottby (tomterna 25/878/6-8)

HEL 2012-006499 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 nedannämnda bostadstomterna som ingår i detaljplaneändringen nr 11942 eller tomterna som bildas av dem i 25 stadsdelen (Kottby) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomterna (AK) 25/7878/6–8 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 28 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hitasbostäder och/eller bostäder understödda av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (nedan ARA).

I fråga om lokaler för varierande ändamål som byggs på tomten 25/878/6 beaktas de som bostäder då arrendet bestäms om de är bostads-, affärs- eller kontorslokaler eller andra motsvarande lokaler. Om lokalerna för varierande ändamål däremot är servicelokaler eller andra lokaler med användningssyftet Y bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 motsvaras av priset 15 euro per kvadratmeter våningsyta.

I fråga om lokaler för grupphem eller andra till karaktären osjälvständiga lokaler som lämpar sig för övervakat boende och som eventuellt byggs på tomten 25/878/7 bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 motsvaras av priset 15 euro per kvadratmeter våningsyta.

Bostadskomplement som byggs utöver våningsytan i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms. Lokaler i gemensamt bruk som tas upp i detaljplanen på tomten 25/878/6 och som invånarna har tagit i eget bruk beaktas heller inte då arrendet bestäms.

2

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



29.08.2012

Kaj/16

3

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

Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen hade föreslagit att stadsfullmäktige skulle besluta återremittera ärendet till stadsstyrelsen för ny beredning utgående från att höjningarna av tomtarrendena görs rimligare.

Ordföranden konstaterade att ledamoten Yrjö Hakanens förslag om återremiss inte hade understötts, varvid det förföll.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11942

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera de nedannämnda bostadstomterna som ingår i detaljplaneändringen nr 11942 eller tomterna som bildas av dem i 25 stadsdelen (Kottby) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomterna (AK) 25/7878/6–8 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 28 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hitasbostäder och/eller bostäder understödda av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (nedan ARA).

I fråga om lokaler för varierande ändamål som byggs på tomten 25/878/6 beaktas de som bostäder då arrendet bestäms om de är bostads-, affärs- eller kontorslokaler eller andra motsvarande lokaler. Om lokalerna för varierande ändamål däremot är servicelokaler eller andra lokaler med användningssyftet Y bestäms årsarrendet så att



poängtalet 100 motsvaras av priset 15 euro per kvadratmeter våningsyta.

I fråga om lokaler för grupphem eller andra till karaktären osjälvständiga lokaler som lämpar sig för övervakat boende och som eventuellt byggs på tomten 25/878/7 bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 motsvaras av priset 15 euro per kvadratmeter våningsyta.

Bostadskomplement som byggs utöver våningsytan i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms. Lokaler i gemensamt bruk som tas upp i detaljplanen på tomten 25/878/6 och som invånarna har tagit i eget bruk beaktas heller inte då arrendet bestäms.

2

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

3

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

Föredraganden

Det föreslagna kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta för bostadstomterna är i prisnivån (3/2012, index 1857) ca 520 euro i fråga om bostäder (det s.k. aravapriset cirka 416 euro). Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta för servicelokaler, lokaler för grupphem eller andra lokaler med användningssyftet Y är 279 euro i den nämnda prisnivån. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är cirka 2,08 euro per kvadratmeter bostadsyta i månaden (ca 1,66 euro per kvadratmeter bostadsyta i månaden med beaktande av den s.k. aravanedsättningen). Tomterna föreslås bli utarrenderade till 31.12.2075.

Det är meningen att byggandet inleds på tomterna nr 6 och 8 år 2012.

Reserveringar

Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntie



29.08.2012

Kaj/16

Tomten 25/878/6 har reserverats för Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntie till slutet av det innevarande året för byggande av ägarbostäder med hitasvillkor.

Bostadsproduktionskommittén

Tomten 25/878/7 har reserverats för bostadsproduktionskommittén likaså till slutet av det innevarande året för socialverkets grupphemsprojekt för handikappade på villkor att projektet planeras och genomförs i samarbete med socialverket.

Den som reserverat tomten är skyldig att i samverkan med socialverket informera invånarna och invånarföreningen om projektet i projektplaneringens inledningsfas.

Vidare har tomten 25/878/8 reserverats för bostadsproduktionskommittén till 31.12.2012 för produktion av statligt stödda hyresbostäder.

Alla som reserverat tomter ska dessutom följa bl.a. reserveringsvillkoren enligt vilka lägenheterna ska ha en bostadsyta på minst 75 m² och byggnaderna energieffektivitetsklassen A.

Eftersom byggandet av projekten snart blir aktuellt ska arrendegrunder för tomterna fastställas.

Detaljplanen

Enligt den gällande detaljplanen är tomterna 25/878/6–8 som nu föreslås få arrendegrunder kvartersområde för flervåningshus i högst tre till sex våningar (AK III–VI).

För tomterna 6–8 upptas bostadsbyggrätter på 3 700 m² vy, 1 400 m² vy och 6 900 m² vy. På tomten 6 ska byggas lokaler för varierande ändamål som omfattar minst 300 m² vid byggnadernas gatuplan.

Bilplatsnormen är 1 bilplats/125 m² våningsyta i fråga om bostäder och 1 bilplats/144 m² våningsyta i fråga om bostäder i stadens hyresbolag.

På tomterna får inga bilplatser förläggas till gårdsplanen. Tomternas bilplatser ska förläggas till underjordiska parkeringslokaler och körförbindelser ska ordnas via andra tomter.

En kopia av detaljplanen nr 11942 utgör bilaga 1.

Förslag till arrendegrunder

Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) 25/878/6–8 i Kottby bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet



29.08.2012

Kaj/16

”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 28 euro/m² bostadsvåningsyta.

Lokaler för varierande ändamål som byggs på tomten 6 föreslås bli beaktade på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms om de är bostads-, affärs- eller kontorslokaler eller andra motsvarande lokaler. Om lokalerna för varierande ändamål däremot är servicelokaler eller andra lokaler med användningssyftet Y föreslås årsarrendet bli bestämt så att poängtalet 100 motsvaras av priset 15 euro per kvadratmeter våningsyta.

I fråga om lokaler för grupphem eller andra till karaktären osjälvständiga lokaler som lämpar sig för övervakat boende och som eventuellt byggs på tomten 25/878/7 föreslås årsarrendet bli bestämt så att poängtalet 100 motsvaras av priset 15 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för bostadstomter är 4 % av det kalkylmässiga tomtpriset.

Av arrendet för arava- och räntestödsobjekt tas ut 80 % av arrendet för fritt finansierade objekt.

Arrendegrunden motsvarar ett nuvärde på cirka 520 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om bostäder, cirka 416 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om statligt stödda bostäder och cirka 280 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om servicelokaler, lokaler för grupphem eller andra lokaler med användningssyftet Y.

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är ca 2,08 euro per kvadratmeter bostadsyta i månaden och med aravanedsättningen beaktad cirka 1,66 euro per kvadratmeter bostadsyta i månaden.

Tomterna föreslås blir utarrenderade för cirka 60 år till 31.12.2075.

Bostadskomplement som byggs utöver våningsytan i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms. Lokaler i gemensamt bruk som tas upp i detaljplanen på tomten 25/878/6 och som invånarna har tagit i eget bruk beaktas heller inte då arrendet bestäms.

Förslaget följer fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11942

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/16

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 809

HEL 2012-006499 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavamuutokseen nro 11942 merkityt jäljempänä mainitut asuntotontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 25/878/6 - 8 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 28 euroa.

Tontille 25/878/6 toteutettavien monikäyttötilojen osalta peritään niiden ollessa asuin-, liike-, toimisto- tai muuta vastaavaa tilaa samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta. Sen sijaan monikäyttötilojen ollessa palvelutilaa tai muuta Y-käyttötarkoituksen mukaista tilaa niiden vuosivuokra määrätään pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Tontille 25/878/7 mahdollisesti toteutettavien ryhmäkotitilojen tai muiden luonteeltaan ei itsenäisten, valvottuun asumiseen soveltuvien tilojen osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa. Samoin vuokraa ei peritä tontille 25/878/6 kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

2



29.08.2012

Kaj/16

Asuntotonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 03.05.2012 § 264

HEL 2012-006499 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G5 T3, Osmontie

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavan muutokseen nro 11942 merkityt jäljempänä mainitut asuntotontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 25/878/6 - 8 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 28 euroa.

Tontille 25/878/6 toteutettavien monikäyttötilojen osalta peritään niiden ollessa asuin-, liike-, toimisto- tai muuta vastaavaa tilaa samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta. Sen sijaan monikäyttötilojen ollessa palvelutilaa tai muuta Y-käyttötarkoituksen mukaista tilaa niiden



vuosivuokra määrätään pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Tontille 25/878/7 mahdollisesti toteutettavien ryhmäkotitilojen tai muiden luonteeltaan ei itsenäisten, valvottuun asumiseen soveltuvien tilojen osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa. Samoin vuokraa ei peritä tontille 25/878/6 kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

2

Asuntotonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Käpylän asemakaavan muutos nro 11942 on tullut lainvoimaiseksi 9.12.2011. Asemakaavan muutoksessa on ammattioppilaitoksen Käpylän koulutusyksikön tontin (YO) 25/878/1 länsireunasta muodostettu Osmontien varteen asuinkerrostalotontit (AK) 25/878/6 - 8. Mainituille tonteille on merkitty asuinrakennusoikeutta yhteensä 12 000 k-m². Tonttien autopaikoitus sijoitetaan tonteille kannenalaisiin tiloihin ja ajoyhteydet järjestellään tonttien välillä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien kaupunkirakennetta täydentävien asuinkerrostalojen rakentamisen. Tontti nro 6 on varattu Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntielle (Seniorien asunnonhankinnan tuki ry) omistusasuntojen rakennuttamista varten Hitas-ehdoin 31.12.2012 saakka. Tontti nro 7 on varattu asuntotuotantotoimikunnalle sosiaaliviraston kehitysvammaisten ryhmäkotihanketta varten 31.12.2012 saakka ehdolla, että hanke suunnitellaan ja toteutetaan yhteistyössä sosiaaliviraston kanssa. Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä sosiaaliviraston kanssa tiedottamaan hankkeesta alueen asukkaille ja asukasyhdistykselle



29.08.2012

Kaj/16

hankesuunnittelun alkuvaiheessa. Tontti nro 8 on varattu asuntotuotantotoimikunnalle valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttamista varten 31.12.2012 saakka.

Asuntotonttien ehdotettu laskennallinen k-m²-hinta hintatasossa (3/2012, ind. 1857) on asuintilojen osalta noin 520 euroa (ns. aravahinta noin 416 euroa). palvelutilan, ryhmäkotitilan tai muun Y-käyttötarkoituksen mukaisen tilan laskennallinen k-m²-hinta on mainitussa hintatasossa 279 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,08 euroa/as-m²/kk (ns. arava-alennus huomioiden noin 1,66 euroa/as-m²/kk). Tontit ehdotetaan vuokrattavaksi 31.12.2012 saakka.

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa tonteilla nrot 6 ja 8 vuonna 2012, joten kiinteistölautakunta esittää tonttien osalta vuokrauserusteiden määräämistä kaupunginhallitukselle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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