



29.08.2012

Kaj/15

§ 232

Arrendegrunder för en tomt för flervåningshus i Kottby (Vuoritalo, tomten 25/802/1)

HEL 2012-006500 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2060 utarrendera den planerade tomten för flervåningshus (AK) 25/802/1 som ingår i förslaget till detaljplaneändring nr 12062 eller tomten som bildas av den i 25 stadsdelen (Kottby) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 24 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om fritt finansierade ägarbostäder.

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

Lokaler i gemensamt bruk som anges i detaljplanen och som invånarna har tagit i eget bruk beaktas heller inte då arrendet bestäms.

Arrendet tas ut enligt mängden byggd våningsyta.

2

Hitasregleringen följs inte.

3

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

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Kopio asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12062

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



29.08.2012

Kaj/15

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2060 utarrendera den planerade tomten för flervåningshus (AK) 25/802/1 som ingår i förslaget till detaljplaneändring nr 12062 eller tomten som bildas av den i 25 stadsdelen (Kottby) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 24 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om fritt finansierade ägarbostäder.

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

Lokaler i gemensamt bruk som anges i detaljplanen och som invånarna har tagit i eget bruk beaktas heller inte då arrendet bestäms.

Arrendet tas ut enligt mängden byggd våningsyta.

2

Hitasregleringen följs inte.

3

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

Föredraganden

Förslaget till detaljplaneändring nr 12062 i stadsdelen Kottby är under beredning. För byggnaden Vuoritalo i Nyyrikkiparken i Kottby, som är i stadens ägo, har det inte varit möjligt att hitta användning som naturligt lämpar sig för den till lokalerna speciella byggnaden och samtidigt uppfyller kravet på kulturbruk som tas upp i den nuvarande detaljplanen.

Fastighetskontorets lokalcentral utreder därför möjligheten att genom ett anbudsförfarande sälja byggnaden för bostadsbruk. Genom anbudsförfarandet och detaljplaneändringen i anslutning till det ämnar staden hitta en byggare för Vuoritalo som restaurerar den gamla och gravt förfallna byggnaden för bostadsbruk. Det är meningen att tomten för flervåningshus då utarrenderas till budgivaren som vunnit anbudsförfarandet. Enligt förslaget till detaljplan kan högst fyra fritt finansierade ägarbostäder byggas i byggnaden på tomten.

Det är meningen att anbudsförfarandet om försäljningen av byggnaden arrangeras och ombyggnaden på tomten inleds år 2012, varför



29.08.2012

Kaj/15

fastighetsnämnden föreslår att stadsstyrelsen fastställer arrendegrunder för tomten.

Projektet förutsätter en ändring av detaljplanen.

Det föreslagna kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta för tomtarrendet är i prisnivån (3/2012, index 1857) ca 446 euro för bostäderna. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är enligt förslaget 1,78 euro per kvadratmeter bostadsyta i månaden. Tomten föreslås bli utarrenderad till 31.12.2060, vilket i sig underlättar arrangemangen i anslutning till finansieringen av ombyggnaden och marknadsföringen av bostadsaktierna.

Den gällande detaljplanen

I området gäller detaljplanen nr 9808. Enligt detaljplanen är området park (VP). Vuoritalo har skyddats och byggnaden får inte rivas utan lov av byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden kan bevilja lov för rivning av byggnaden endast om det finns ett tvingande skäl. Ändrings- och reparationsåtgärder på byggnadens exteriör ska företas så att de är i enlighet med byggandens stil (sr-2). En byggnadsyta på vilken det får förläggas lokaler som betjänar kulturverksamhet har tagits upp vid byggnaden (yy). Servicetrafiken har anvisats från Nyrikkivägen.

Förslag till detaljplaneändring

Enligt förslaget till detaljplaneändring nr 12062 är tomten för vilken det nu föreslås arrendegrunder kvarterksområde för flervåningshus i högst fem våningar (AK V). För tomten upptas en byggrätt på 580 m² våningsyta för bostäder och 70 m² våningsyta för invånarnas gemensamma lokaler.

Den arkitektoniskt, stadsbildsmässigt och lokalhistoriskt värdefulla byggnaden (sr-2) får inte rivas och den får inte utsättas för sådana reparations- och ändringsarbeten som förstör eller ändrar det historiska eller stadsbildsmässiga värdet på byggnadens strukturer, fasader eller yttertak eller dess arkitektoniska särdrag.

I samband med reparations- och ändringsarbeten ska byggnaden repareras så att dess stadsbildsmässiga och lokalhistoriska värden samt dess arkitektoniska egenskaper bevaras.

I byggnaden får byggas högst fyra bostäder.

Terrängen i området är ursprunglig bergsterräng; trädbeståndet och växtligheten ska bevaras och skötas så att områdets landskaps- och stadsbildsmässiga betydelse bevaras.



29.08.2012

Kaj/15

Den planerade detaljplaneändringen gör det möjligt att bevara, rusta upp och omdisponera byggnaden, i vilken den ursprungliga användningen har upphört, för bostadsbruk så att huvuddelen av Nyyrikkiparken förblir i rekreationsbruk.

För bostäderna ska det byggas 1 bilplats per bostad. Bilplatser får förläggas endast till området som upptas i detaljplanen.

En kopia av förslaget till detaljplaneändring nr 12062 finns som bilaga.

Planer och försäljning av byggnaden

Ombyggnadsprojektet bör uppenbarligen genomföras i form av ett bostadsaktiebolag varvid aktierna berättigar till besittning av lägenheterna. Enligt vedertaget bruk tillämpas hitasreglering då inte i fråga om de här gamla byggnaderna. I lokalcentralens utredning uppskattas det att en reparation av byggnaden för bostadsbruk är cirka 1,2 – 1,3 gånger dyrare än nybyggande, enligt en uppskattning som gjorts i april 2010 i medeltal cirka 4 600 euro per kvadratmeter bostadsyta, om det byggs fyra bostäder i byggnaden.

Förslag till arrendegrunder

Årsarrendet för tomten med Vuoritalo (AK) 25/802/1 i Kottby bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 24 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta, vilket motsvarar arrendegrunderna som fastställts år 2009 för gamla tomter för flervåningshus i Kottby.

Årsarrendet för en bostadstomt är 4 % av det kalkylmässiga tomtpriset.

Den föreslagna arrendegrundens kalkylmässiga nuvärde är cirka 446 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om bostäder. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är ca 1,78 euro per kvadratmeter bostadsyta i månaden.

Arrendet föreslås bli bestämt enligt mängden byggd våningsyta.

Bostadskomplement som byggs utöver våningsytan i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms och detsamma gäller i fråga om lokaler i gemensamt bruk som anges i detaljplanen och som invånarna har tagit i eget bruk.

Omständigheter som beaktats vid fastställandet av arrendepriiset är utvecklingen av markvärdet sedan stadsfullmäktiges nämnda beslut, tomtens läge, bottenförhållandena och bilparkeringen på marknivå. Likaså har Vuoritalos mycket höga ombyggnadskostnader beaktats som en sänkande omständighet vid fastställandet av priset. Genom att



29.08.2012

Kaj/15

föreslå ett tämligen lågt arrende har staden för avsikt att skapa bättre förutsättningar för att få i gång projektet.

Arrendeavtalen för tomterna för flervåningshus i Kottby förnyades och fortsätter till 31.12.2060. För att uppnå lokal likformighet föreslås arrendetiden för tomten med Vuoritalo bli densamma. En tillräckligt lång arrendeperiod underlättar arrangemangen i anslutning till finansieringen av ombyggnaden och marknadsföringen av bostadsaktierna.

Förslaget följer fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Kopio asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12062

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 808

HEL 2012-006500 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavan muutosehdotukseen nro 12062 sisältyvän suunnitellun asuinkerrostalotontin (AK) 25/802/1 tai siitä muodostettavan tontin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2060 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana



29.08.2012

Kaj/15

asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 24 euroa.

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

Samoin vuokraa ei peritä tontille kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

Vuokra peritään toteutettavan kerrosalamäärän mukaan.

2

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

3

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 03.05.2012 § 265

HEL 2012-006500 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G5 T3, Nyyrikintie 6

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavan muutosehdotukseen nro 12062 sisältyvä suunniteltu asuinkerrostalotontti (AK) 25802/1 tai muu muodostettava tontti lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2060 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 24 euroa.



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

Samoin vuokraa ei peritä tontille kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

Vuokra peritään toteutettavan kerrosalamäärän mukaan.

2

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Käpylän kaupunginosan asemakaavan muutosehdotus nro 12062 on valmisteilla. Kaavamuutoksella on tarkoitus muodostaa Nyyrikinpuistossa sijaitsevaa Helsingin kaupungin omistamaa Vuoritalon rakennusta varten asuinkerrostalotontti (AK) 25802/1, jolle on merkitty asuinrakennusoikeutta 580 k-m² + asukkaiden yhteiskäyttötilaa 70 k-m². Asemakaavan muutos mahdollistaa alkuperäisestä käytöstä poistuneen rakennuksen säilyttämisen, kunnostamisen ja sen muuttamisen asuinkäyttöön siten, että pääosa Nyyrikinpuistosta säilyy edelleen virkistyskäytössä.

Vuoritalolle ei ole pystytty löytämään käyttöä, joka luontevasti soveltuisi tiloiltaan erikoiseen rakennukseen ja toteuttaisi nykyisen kaavan edellyttämän kulttuurikäytön. Tämän vuoksi kiinteistöviraston tilakeskuksen tarkoitus on myydä rakennus tarjouskilpailulla asuinkäyttöä varten. Asuinkerrostalotontti on tarkoitus vuokrata kilpailun voittajalle. Tontille on tarkoitus peruskorjata vapaarahoitteisia omistusasuntoja enintään neljä kappaletta. Toteuttaminen tehdään mitä ilmeisimmin asunto-osakeyhtiömuodossa, jolloin osakkeet oikeuttavat hallitsemaan huoneistoja. Hitas-sääntelyä ei noudateta, koska kysymys on vanhasta ja erityisen huonokuntoisesta rakennuksesta. Rakennuksen korjauskustannusten asuinkäyttöön arvioidaan olevan noin 1,2 – 1,3 kertaa kalliimpia kuin uudisrakennuksen kustannukset, mikä on otettu huomioon tontin vuokran arvioinnissa.

Tontin vuokran ehdotettu laskennallinen k-m²-hintaa hintatasossa (3/2012, ind. 1857) on asuintilojen osalta noin 446 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on ehdotuksen mukaan 1,78 euroa/as-m²/kk. Tontti ehdotetaan vuokrattavaksi 31.12.2060 saakka, mikä osaltaan helpottaa peruskorjauksen rahoittamisen järjestelyä sekä asunto-osakkeiden markkinoitavuutta.



29.08.2012

Kaj/15

Rakennuksen myyntiä koskeva kilpailu on tarkoitus järjestää ja peruskorjaamisen alkaa tontilla vuonna 2012, joten kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle tontin osalta vuokrauserusteiden määräämistä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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