



28.08.2013

Kaj/10

§ 268

Ändring av arrendegrunderna för tomten nr 7 i kvarteret 25878 i Kottby

HEL 2013-008582 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

ändra sitt beslut 29.8.2012 (233 §) om arrendegrunderna för bostadstomten nr 7 eller de tomter som bildas av den i kvarteret nr 878 i 25 stadsdelen (Kottby) så att de nu lyder enligt följande:

1

Årsarrendet för tomten (AK) 25/878/7 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 34 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om fritt finansierade hyresbostäder.

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

Eventuella affärslokaler eller andra lokaler som byggs på tomten i enlighet med den huvudsakliga dispositionen beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

2

I fråga om arrendetiden gäller stadsfullmäktiges tidigare beslut, i fråga om köparens köprätt de villkor om arrendetagarens köprätt som fastighetsnämnden i sitt beslut 27.6.2013 (374 §) fastställt per fall utifrån stadsstyrelsens beslut 1.3.2010 (251 §), i fråga om utarrendering av tomten sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggs villkor och i fråga om försäljning av tomten stadens sedvanliga villkor för fastighetsaffärer och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggs villkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

Postadress
PB 10
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



28.08.2013

Kaj/10

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavasta 11942

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar

A

ändra sitt beslut 29.8.2012 (233 §) om arrendegrunderna för bostadstomten nr 7 eller de tomter som bildas av den i kvarteret nr 878 i 25 stadsdelen (Kottby) så att de nu lyder enligt följande:

1

Årsarrendet för tomten (AK) 25/878/7 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 34 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om fritt finansierade hyresbostäder.

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

Eventuella affärslokaler eller andra lokaler som byggs på tomten i enlighet med den huvudsakliga dispositionen beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

2

I fråga om arrendetiden gäller stadsfullmäktiges tidigare beslut, i fråga om köparens köprätt de villkor om arrendetagarens köprätt som fastighetsnämnden i sitt beslut 27.6.2013 (374 §) fastställt per fall utifrån stadsstyrelsens beslut 1.3.2010 (251 §), i fråga om utarrendering av tomten sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor och i fråga om försäljning av tomten stadens sedvanliga villkor för fastighetsaffärer och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredraganden

Omdisponering

Enligt den gällande detaljplanen hör tomten 25/878/7 i Kottby till ett kvartersområde för flervåningshus i högst fyra våningar (AK IV). Bostadsvåningsytan på tomten uppgår till 1 400 m² och dessutom upptas en underjordisk parkeringslokal i högst två plan (maa2). Lägeskartan och ett utdrag ur detaljplaneändringen nr 11942 utgör bilagorna 1 och 2.



28.08.2013

Kaj/10

Eftersom tomten var reserverad för bostadsproduktionsbyrån för byggande av hitas -bostäder och/eller bostäder och grupphemslokaler understödda av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA), fastställde stadsfullmäktige 29.8.2012 (§ 233) arrendegrunder för nämnda dispositioner.

Då bostadsproduktionsbyrån avstod från reserveringen av tomten 25/878/7 beslutade stadsstyrelsen 10.6.2013 reservera tomten 25/878/7 för Byggnadsaktiebolaget Hartela (FO-nummer 0196430-3) och LokalTapiola Fastighetskapitalförvaltning Ab (FO-nummer 2074151-9) för planering av fritt finansierade hyresbostäder utan hitasvillkor till 31.12.2014 på de villkor som framgår av beslutet.

För tomten ska därför fastställas nya arrendegrunder som motsvarar den ändrade dispositionen.

Tidigare arrendegrunder

Stadsfullmäktige beslutade 29.8.2012 (233 §) bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera tomten 25/878/7 från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 på de grunder som nämns i beslutet. Enligt nämnda beslut bestäms årsarrendet för tomterna 25/878/6-8 så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av kvadratmeterpriset 28 euro i fråga om hitasbostäder och/eller bostäder understödda av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA).

Enligt beslutet bestäms årsarrendet för tomten 25/878/7 i fråga om eventuella grupphemslokaler eller andra till naturen icke-självständiga lokaler som lämpar sig för övervakat boende så att poängtalet 100 motsvaras av 15 euro per kvadratmeter.

Förslag till arrendegrunder

Planerna angående tomten 25/878/7 har ändrats så att det byggs fritt finansierade hyresbostäder på tomten. Nya arrendegrunder ska därför fastställas för tomten.

Årsarrendet för bostadstomten (AK) 25/878/7 i Kottby kan bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 34 euro per kvadratmeter.

Vid bestämningen av arrendepriiset har beaktats arrendepriiserna för motsvarande bostadstomter i Kottby, Äggelby och Vik, utvecklingen av markvärdet och tomtens läge på bostadsområdet. Vid bestämningen av priset har arrangemangen för underjordisk parkering och den något



28.08.2013

Kaj/10

svåra byggbarheten på tomten 25/878/7 (brytning) beaktats som prissänkande faktorer.

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

Eventuella affärslokaler eller andra lokaler som byggs på tomten i enlighet med den huvudsakliga dispositionen beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) är årsarrendet för bostadstomter 4 % av tomtens kalkylmässiga pris som bestäms enligt tomtens huvudsakliga disposition.

Det kalkylmässiga priset per m² vy i prisnivån 4/2013 (index 1892) är cirka 643 euro. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är cirka 2,57 euro/kvadratmeter bostadsyta i månaden.

Arrendetiden följer det tidigare beslutet och går ut 31.12.2075.

Stadsstyrelsens beslut om köprätt

Stadsstyrelsen beslutade 1.3.2010 (251 §) fastställa principerna vid överlåtelse av tomter för fritt finansierad hyresbostadsproduktion och hyresbostadsproduktion som finansieras med 10 års räntestödslån. Enligt beslutet överläts tomterna genom utarrendering så att arrendetagaren har köprätt till tomten. Arrendet bestäms med beaktande av prisnivån på tomter som överläts för oreglerad bostadsproduktion i ifrågavarande område och i överensstämmelse med stadens sedvanliga prissättningsprinciper.

De bostäder som byggs på tomten ska under arrendetiden vara i bruk som fritt finansierade hyresbostäder. Arrendetagarens köpoption som grundar sig på arrendeavtalet gäller i högst 5 år efter att den i arrendeavtalet fastställda arrendetiden har börjat. Arrendetagaren kan utnyttja köpoptionen tidigast då byggnaden som uppförs på tomten har godkänts för bruk av byggnadstillsynsmyndigheterna och bostäderna har tagits i bruk som fritt finansierade hyresbostäder. Om tomten säljs på det här sättet ska det med hjälp av avtalsvillkor säkerställas att bostäderna som byggts på tomten bevaras som hyresbostäder minst 10 år efter att byggnaden har tagits i bruk.

Enligt stadsstyrelsens nämnda beslut bestäms köpesumman på tomten så att à-priset på byggrätten beräknas med koefficienten 1,1 eller 1,2.

Fastighetsnämnden beslutade med beaktande av bl.a. läget på tomten 25/878/7 föreslå att koefficienten 1,1 används i fråga om tomten. Då bestäms köpesumman vid utnyttjande av köpoptionen så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100"



28.08.2013

Kaj/10

motsvaras av priset 37,40 euro/kvadratmeter våningsyta. Beräknat i prisnivån 04/2013 (index 1892) grundar sig köpesumman för tomten på priset cirka 708 euro per kvadratmeter våningsyta.

Då byggrätten på tomten är 1 400 m² vy, resulterar den prissättning som fastighetsnämnden använder i sitt beslut till en köpesumma på cirka en miljon euro. Beslutanderätten angående försäljning med stöd av köptionen som grundar sig på stadsstyrelsens beslut 1.3.2010 (251 §) ligger sålunda hos fastighetsnämnden.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavasta 11942

Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 05.08.2013 § 765

HEL 2013-008582 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättänee muuttaa 29.8.2012 (233 §) tekemäänsä päätöstä 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin nro 878 asuntotontin nro 7 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperusteista kuulumaan seuraavasti:

1

Tontin (AK) 25/878/7 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 34 euroa.



28.08.2013

Kaj/10

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

Tontille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen tai muiden pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

2

Vuokra-ajan osalta noudatetaan kaupunginvaltuuston aikaisempaa päätöstä, ostajan osto-oikeuden osalta kaupunginhallituksen 1.3.2010 (251 §) tekemään päätökseen perustuvia vuokralaisen osto-oikeutta koskevia kiinteistölautakunnan päätöksessään 27.6.2013 (374 §) tapauskohtaisesti määrittelemiä ehtoja, tonttia vuokrattaessa tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja, ja tonttia myytäessä kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 27.06.2013 § 374

HEL 2013-008582 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G5 T3, Osmontie

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavan muutokseen nro 11942 merkitty, korttelin 878 asuntotontti 7 tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 25/878/7 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 34 euroa.



28.08.2013

Kaj/10

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

Tontille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen tai muiden pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

2

Vuokralaisella on kaupunginhallituksen päätöksen 1.3.2010 (251 §) mukaan tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan sen jälkeen, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asutokäyttöön.

3

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksiin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 37,40 euroa/kerrosneliometri.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksiin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 18,92 (4/2013, ind. 1892).

Myös liiketilojen, monikäyttötilojen sekä julkisia lähipalveluja tai yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin asuintilojen osalta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien, asemakaavamääräysten mukaan sallittujen asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan muutokseen nro 11942 merkityn tontin yhteenlaskettujen kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän tai mainitun kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.



28.08.2013

Kaj/10

4

Mikäli vuokralainen käyttää osto-oikeuttaan, mainitut asunnot on pidettävä joka tapauksessa vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

5

Tonttia vuokrattaessa noudatetaan muutoin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Tonttia myytäessä noudatetaan muutoin kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään tontista 25/878/7 tai siitä muodostettavista tonteista vuokralaiselle myönnettävään osto-oikeuteen perustuvat lopulliset kiinteistökauppojen kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anna-Kaisa Ollila, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64261
anna-kaisa.ollila(a)hel.fi
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi