



14.01.2015

Kaj/17

§ 17

Arrendegrunder för två småhustomter i Solvik i Nordsjö (tomterna 54288/7 och 54289/2)

HEL 2014-014025 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 tomten nr 7 i kvarteret nr 54288 och tomten nr 2 i kvarteret nr 54289 i 54 stadsdelen (Nordsjö, Solvik), vilka tas upp i detaljplaneändringen nr 11598, på följande villkor:

1

Årsarrendet för de småhustomter (AP) som ingår i detaljplaneändringen nr 11598 för Solvik och på vilka bostadsrättsbostäder med statligt räntestöd ska byggas bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 33 euro per kvadratmeter våningsyta.

Eventuella affärs-, kontors- eller arbetslokaler som byggs på tomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms. De lokaler som enligt detaljplanen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan beaktas inte då arrendet bestäms.

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

2

I fråga om bostadstomter tas 80 % av årsarrendet ut så länge ett statligt bostadslån som beviljats för byggande av bostadshus på tomten inte har återbetalats i sin helhet eller så länge staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) för ett lån som beviljats för detta byggande.

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

Postadress
PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



14.01.2015

Kaj/17

Bilagor

1 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Det har ordnats flera tävlingar om tomtöverlåtelse om tomterna 54288/7 och 54289/2. Tävlingarna har dock inte lett till tomtöverlåtelse eftersom antingen vinnaren avstått från projektet eller de inkomna anbuden i pristävlingarna underskridit den godtagbara prisnivån. Därför har tomterna överförs till tomtutbudet för den fortlöpande tomtansökan.

Fastighetsnämnden beslutade 29.4.2014 (238 §) på basis av den fortlöpande tomtansökan reservera tomterna 54288/7 och 54289/2 för TA-Asumisoikeus Oy för planering av bostadsrättsbostäder med statligt räntestöd.

Avsikten är att utarrendera tomterna till TA-Asumisoikeus Oy och därför föreslås det nu att arrendegrunder för tomterna ska fastställas.

Föredragandens motiveringar

Bakgrund

En tävling om tomtöverlåtelse för tomterna 54288/7 och 54289/2 utlystes för första gången redan år 2008. Målet var att säkerställa att särskilt högklassiga ägarbostäder byggs i objektet. Fastighetsnämnden beslutade 1.9.2009 (483 §) reservera tomterna för JM Suomi Oy som lämnade in förslaget med namnet Asunto Oy Sand 1 ja 2. Bolaget avstod dock från tomterna 28.10.2009 med anledning av att det allmänna ekonomiska läget blev svagare.

Stadsstyrelsen beslutade 14.6.2010 (772 §) ändra reserveringsvillkoren för tomterna så att tävlingen om tomtöverlåtelse ändrades till en anbudstävling. Bara ett anbud gavs om tomterna 54288/7 och 54289/2. Anbudet var klart underprissatt och förkastades därför.

En anbudstävling om de två tomterna 54288/7 och 54289/2 ordnades på nytt och tävlingen avslutades 15.10.2013. Inom den bestämda tiden kom det in två anbud. Devpro Oy gjorde ett anbud på 316 euro/m² vy och Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy ett anbud på 460 euro/m² vy. Fastighetsnämnden beslutade 14.11.2013 (566 §) förkasta anbuden som för låga och överföra tomterna till utbudet för fortlöpande tomtansökan på basis av stadsstyrelsens beslut 28.1.2013 (139 §).



14.01.2015

Kaj/17

Fastighetsnämnden beslutade 29.4.2014 (238 §) på basis av den fortlöpande tomtansökan reservera tomterna 54288/7 och 54289/2 för TA-Asumisoikeus Oy för planering av bostadsrättsbostäder med statligt räntestöd.

Uppgifter om detaljplanen och tomten

Enligt detaljplanenändringen nr 11598 för Solvik, som godkändes av stadsfullmäktige 20.6.2007 och vann laga kraft 3.8.2007, hör tomterna 54288/7 och 54289/2 till ett kvartersområde för småhus (AP).

Tomten 54289/2 har byggrätt på 966 m² vy. Tomtytan är 2 147 m² och adressen Solviksgränden 4. Tomten har förts in i fastighetsregistret 19.6.2008.

Tomten 54288/7 har byggrätt på 1 076 m² vy. Tomtytan är 2 391 m² och adressen Svartviksgränden 4. Tomten har förts in i fastighetsregistret 29.5.2008.

En karta över läget och ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 1.

Jämförelseuppgifter

Det finns bara få jämförelseuppgifter om utarrendering av småhustomter i Solvik i Nordsjö eller i närområdet under de senaste åren. De flesta tomterna i området har överlåtits genom försäljning eller de är på något annat sätt i privat ägo.

Det konstateras som jämförbara uppgifter att stadsfullmäktige 1.2.2012 (23 §) beslutade bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera tomten nr 2, på vilken fritt finansierade ägarbostäder ska byggas, i kvarteret nr 54286 i 54 stadsdelen (Nordsjö) på det villkor att årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 36 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

Förslag till arrendegrunder

Med beaktande av tomternas 54288/7 och 54289/2 disposition (småhus), besittningsform, lätta byggbarhet och läge i närheten av en metrostation och stranden föreslås det att årsarrendet för småhustomterna (AP) 54288/7 och 54289/2 i Solvik i Nordsjö bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 33 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.



14.01.2015

Kaj/17

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

Affärs-, kontors- eller arbetslokaler som eventuellt byggs på tomterna 54288/7 och 54289/2 beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

I fråga om bostadstomter föreslås det att 80 % av årsarrendet tas ut så länge ett statligt bostadslån som beviljats för byggande av bostadshus på tomten inte har återbetalats i sin helhet eller så länge staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) för ett lån som beviljats för detta byggande.

Arrendet som föreslås för tomterna motsvarar i nuvärdet ett kvadratmeterpris på cirka 629 euro och med beaktande av Aranedläggningen ett kvadratmeterpris på cirka 503 euro.

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är då cirka 2,5 euro/kvadratmeter bostadsyta i månaden och med beaktande av Aranedläggningen cirka 2,0 euro/kvadratmeter bostadsyta i månaden.

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) är årsarrendet för en bostadstomt 4 % av tomtens kalkylmässiga pris, som bestäms enligt tomtens huvudsakliga användningssyfte.

Arrendetiden som föreslås i fråga om båda bostadstomterna är cirka 60 år, dvs. en arrendeperiod som utgår 31.12.2075.

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 08.12.2014 § 1291

Postadress
PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



14.01.2015

Kaj/17

HEL 2014-014025 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari, Aurinkolahti) asemakaavan muutoksen nro 11598 mukaisen korttelin nro 54288 tontin nro 7 ja korttelin nro 54289 tontin nro 2 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Aurinkolahden asemakaavan muutokseen nro 11598 sisältyvien asuinpientalotonttien (AP), jotka toteutetaan valtion korkotukemana asumisoikeusasuntotuotantona, vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa. Siltä osin kuin asemakaava sallii tällaisten tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, ei maanvuokraa peritä.

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

2

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

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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



14.01.2015

Kaj/17

Kiinteistölautakunta 27.11.2014 § 585

HEL 2014-014025 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 95/676 508, Solvikinkuja 4 / Svartvikinkuja 4

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari, Aurinkolahti) asemakaavan muutoksen nro 11598 mukaisen korttelin 54288 tontti 7 ja korttelin 54289 tontti 2 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Aurinkolahden asemakaavan muutokseen nro 11598 sisältyvien asuinpientalotonttien (AP), jotka toteutetaan valtion korkotukemana asumisoikeusasuntotuotantona, vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa. Siltä osin kuin asemakaava sallii tällaisten tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, ei maanvuokraa peritä.

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

2

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

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800



14.01.2015

Kaj/17

katarina.nordberg(a)hel.fi