



17.01.2018

Ärende/9

§ 9

Arrendegrunder för tilläggsbyggrätt på en bostadstomt i Sörnäs (Sörnäs, 10250/2)

HEL 2017-013110 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige bemyndigade stadsmiljönämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tilläggsbyggrätt enligt detaljplaneändring nr 12359 för tomten nr 2 i kvarteret för flervåningshus (AK) nr 10250 i 10 stadsdelen (Sörnäs) i Helsingfors stad på följande villkor:

1

Årsarrendet för tillbyggnadsrätten på tomten 10250/2 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 49 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för oreglerad fritt finansierad hyresbostadsproduktion (nuvärde 946 euro/m² vy, 9/2017, index 1931).

Bostadskomplement som byggs utöver den våningsyta som anges i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms.

Arrendegrunderna gäller fram till utgången av 2019. Stadsmiljönämnden har rätt att fastställa högre arrendegrunder om detta är nödvändigt på grund av tidens gång eller för att i övrigt bestämma ett verkligt värde på arrendegrunderna.

2

Det gamla arrende som nu debiteras för tomten ska justeras fr.o.m. 1.1.2033 enligt de nya arrendegrunder och den praxis som då gäller.

3

Denna arrendetid fram till 31.12.2075 gäller hela tomten nr 10250/2.

4

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av stadsmiljönämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor, i tillämpliga delar.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028



17.01.2018

Ärende/9

timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava nro 12358

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Stadsfullmäktige godkände 16.3.2016 detaljplaneändringen nr 12358 om kompletteringsbyggande på Göksgränd 6. Detaljplaneändringen vann laga kraft 10.5.2016.

På tomten 10250/2 som anges i detaljplaneändringen har planerats tilläggsbyggrätt på 1 400 m² vy. Tilläggsbyggrätten gör det möjligt att bygga ett punkthus till på tomten. Tomten 10250/2 är utarrenderad till Fastighets Ab Auroraborg fram till 31.12.2032.

Det föreslås stadsfullmäktige att arrendegrunderna för tillbyggnadsrätten ska fastställas.

Föredragandens motiveringar

På tomten 10250/2 som avses i detaljplaneändringen nr 12358 för kompletterande byggande i Vilhelmsberg i Sörnäs finns det bland annat en byggnadsyta som gör det möjligt att bygga ett nytt bostadshus. Tomten är långfristigt utarrenderad till Fastighets Ab Auroraborg och på tomten finns redan ett höghus med åtta våningar som ägs av detta bolag. Man har inte för avsikt att ansöka om delning av tomten utan det är meningen att ett nytt bostadshus ska byggas på tomten 10250/2 som arrendetagaren disponerar.

Detaljplan och tilläggsbyggrätt

Stadsfullmäktige godkände 16.3.2016 detaljplaneändringen nr 12358 för kompletteringsbyggande på Göksgränd 6. Detaljplaneändringen vann laga kraft 10.5.2016.

På tomten 10250/2 som anges i detaljplaneändringen har planerats tilläggsbyggrätt på 1 400 m² vy. Tilläggsbyggrätten gör det möjligt att bygga ett punkthus i åtta våningar på tomten. Enligt detaljplanebestämmelserna ska det finnas 13 bilplatser på tomten.



Tomten 10250/2 är utarrenderad till Fastighets Ab Auroraborg med ett långfristigt arrendeavtal som gäller till 31.12.2032. På tomten finns redan ett åttavåningshus. Man har inte för avsikt att ansöka om delning av tomten utan det är meningen att tilläggsbyggrätten ska förläggas till tomten 10250/2 som den nuvarande arrendetagaren disponerar.

Ett utdrag ur detaljplanen nr 12358 utgör bilaga 1 och en lägeskarta bilaga 2.

Arrendegrunder

För att bygga enligt tilläggsbyggrätten förutsätts det att bland annat arrendetiden och arrendet ska ändras i det gällande arrendeavtalet nr 20666. Man får inte börja bygga på tomten 10250/2 med tilläggsbyggrätten innan det ändrade arrendeavtalet har undertecknats. Därför måste man fastställa arrendegrunder för tilläggsbyggrätten.

Årsarrendet för tilläggsbyggrättens våningsyta föreslås bli fastställt så att poängtalet 100 för levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 49 euro per kvadratmeter våningsyta.

Nuvärdet på det föreslagna kvadratmeterpriset per våningsyta är 946 euro. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är då ca 3,78 euro/m² bostadsyta/månad.

Då priset fastställdes har man beaktat marknadsvärdet i Vilhelmsberg i Sörnäs på basis av en värdering av en utomstående expert. Då priset fastställdes har man som negativa faktorer beaktat skyldigheten att bygga hyresbostäder på tomten, projektets ringa storlek samt det att våningshuset mitt emot på Göksgränden skymmer utsikten.

Det föreslås att arrendegrunderna ska fastställas fram till 31.12.2075. Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % av tomtens kalkylmässiga pris.

Arrendegrunderna gäller förutsatt att det nya arrendeavtalet kan ingås före utgången av 2019. Stadsmiljönämnden har rätt att fastställa högre arrendegrunder om detta är nödvändigt på grund av tidens gång eller för att i övrigt bestämma ett verkligt värde på arrendegrunderna.

I arrendeavtalet läggs dessutom till ett villkor om justering av arrendet i det ursprungliga avtalet från och med 1.1.2033 enligt arrendegrunder som då ska fastställas separat.

Till slut



17.01.2018

Ärende/9

De föreslagna arrendegrunderna stämmer överens med stadsmiljönämndens framställning bortsett från en smärre komplettering av grundernas giltighet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava nro 12358

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 11.12.2017 § 1109

HEL 2017-013110 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asuinkerrostalojen (AK) korttelin nro 10250 tontin nro 2 asemakaavan muutoksen nro 12358 mukaisen lisärakennusoikeuden lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2015 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 10250/2 lisärakennusoikeuden osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömän vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon osalta 49 euroa (nykyarvo 946 euroa/k-m², 9/2017, ind. 1931).



17.01.2018

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

Vuokrausperusteet ovat voimassa vuoden 2019 loppuun. Kaupunkiympäristölautakunnalla on oikeus määrätä korkeammasta vuokrausperusteesta, mikäli se on ajan kulumisen tai muutoin vuokrausperusteiden käyvän arvon varmistamiseksi tarpeen.

2

Tontista perittävää vanhaa maanvuokraa tullaan tarkistamaan 1.1.2033 lukien silloin erikseen määriteltävien uusien vuokrausperusteiden ja käytäntöjen mukaisesti.

3

Mainittu vuokra-aika 31.12.2075 saakka koskee koko tonttia 10250/2.

4

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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