



07.06.2017

Ärende/33

§ 282

Arrendegrunder för en bostadstomt och en bilplatstomt i Gårdsbacka och en bostadstomt i Mellersta Nordsjö

HEL 2017-005065 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

bemyndiga stadsmiljönämnden att utarrendera den i detaljplaneändring nr 11423 angivna tomten nr 12 i kvarteret nr 47031 i 47 stadsdelen (Mellungsby, Gårdsbacka). Tomten (beteckning AKS) är avsedd för produktion av hyresbostäder med statligt stöd (långfristigt räntestöd). Utarrenderingen gäller till 31.12.2080, och villkoren är följande:

1

Årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

En andel på 80 % av årsarrendet tas ut så länge ett statligt bostadslån som beviljats för byggandet av bostadshus på tomten inte har återbetalats i sin helhet eller så länge staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) för ett lån som beviljats för bostadsbyggandet.

3

Affärs-, kontors- och arbetslokaler, lokaler för offentlig service och lokaler för kommunaltekniska anläggningar som eventuellt byggs på tomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

4

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

5

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

B



bemyndiga stadsmiljönämnden att utarrendera den i detaljplaneändring nr 11423 angivna bilplatstomten nr 1 i kvarteret nr 47083 i 47 stadsdelen (Mellungsby, Gårdsbacka). Utarrenderingen gäller till 31.12.2080, och årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter tomtyta.

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bilplatstomter och av stadsmiljönämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

C

bemyndiga stadsmiljönämnden att utarrendera den i detaljplan nr 12344 angivna tomten nr 3 i kvarteret nr 54057 i 54 stadsdelen (Nordsjö, Mellersta Nordsjö). Tomten (beteckning AK) är avsedd för produktion av hyresbostäder med statligt stöd (långfristigt räntestöd). Utarrenderingen gäller till 31.12.2080, och villkoren är följande:

1

Årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

I övrigt gäller de i punkt A angivna villkoren 2–5.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Arrendegrunder föreslås bli fastställda för en bostadstomt och en bilplatstomt i Gårdsbacka och en bostadstomt i Mellersta Nordsjö.

I bilaga 1 finns detaljplanekartor med tomterna markerade.



De föreslagna arrendegrunderna gör att arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir 1,50 euro/m² i månaden för bostadstomten i Gårdsbacka och 1,60 euro/m² i månaden för bostadstomten i Mellersta Nordsjö med räntestödsnedsättningen beaktad.

Föredragandens motiveringar

Detaljplan/Gårdsbacka

Tomten 47031/12 är kvartersområde för specialbostäder (AKS) enligt detaljplaneändring nr 11423 för Gårdsbacka, som hör till Mellungsby. Detaljplaneändringen godkändes av stadsfullmäktige 31.5.2016 och vann laga kraft 4.8.2016. Byggrätten omfattar 4 000 m² vy.

Bilplatstomten 47083/1, som är avsedd bl.a. för bostadstomten 47031/12, ingår också i detaljplanen.

Reserveringsbeslut/Gårdsbacka

Stadsstyrelsen beslutade 11.6.2007 (880 §) till 31.12.2008 reservera den för specialbostäder planerade tomten 47031/12 för bostadsproduktionsbyrå med tanke på ett servicehus för äldre.

Stadsstyrelsen förlängde reserveringen 16.2.2009 (235 §) och 20.6.2011 (638 §), och fastighetsnämnden förlängde därefter reserveringen 12.6.2014 (340 §), 28.4.2015 (208 §) och 30.6.2016 (324 §).

Jämförelsearrenden/Gårdsbacka

Stadsfullmäktige beslutade 19.4.2017 (193 §) bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera normativa bostadstomter som ingår i detaljplaneändring nr 12321 för 47 stadsdelen (Mellungsby, Mellungsbacka). Tomterna är avsedda för produktion av hyresbostäder med statligt stöd (långfristigt räntestöd). Årsarrendena bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro/m² vy.

Stadsfullmäktige beslutade 19.4.2017 (193 §) också bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera normativa bostadstomter som ingår i detaljplaneändring nr 12207 för 47 stadsdelen (Mellungsby, Mellungsbacka, Spikberget). Tomterna är avsedda för produktion av hyresbostäder med statligt stöd (långfristigt räntestöd). Årsarrendena bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro/m² vy.

Förslag till arrendegrunder/Gårdsbacka



07.06.2017

Ärende/33

Tomten 47031/12 i Gårdsbacka, som är kvartersområde för specialbostäder (AKS) och som är avsedd för produktion av hyresbostäder med statligt stöd (långfristigt räntestöd), föreslås bli utarrenderad med 25 euro/m² vy som arrendegrund.

Rådande praxis för bilplatstomter är att årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro/m² tomtyta. Arrendegrunden för bilplatstomten 47083/1 föreslås följaktligen vara 1 euro/m².

Detaljplan/Mellersta Nordsjö

Tomten 54057/3 är kvartersområde för flervåningshus (AK) enligt detaljplan nr 12344, som godkändes av stadsfullmäktige 31.8.2016 och vann laga kraft 14.10.2016. Byggrätten omfattar 1 450 m² vy.

Jämförelsearrende/Mellersta Nordsjö

Stadsfullmäktige beslutade 26.8.2015 (192 §) bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera tomten 54052/6 i 54 stadsdelen (Nordsjö). Tomten är avsedd för specialbostäder (AKS). Årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 27 euro/m² bostadsvåningsyta i fråga om fritt finansierade hyresbostäder utan reglering.

Förslag till arrendegrunder/Mellersta Nordsjö

Tomten 54057/3, som ingår i detaljplan nr 12344 och som är avsedd för produktion av hyresbostäder med statligt stöd (långfristigt räntestöd), föreslås bli utarrenderad med 26 euro/m² vy som arrendegrund.

Arrendetid

Arrendetiden för tomterna föreslås i enlighet med rådande praxis vara ca 60 år. Den föreslås gå ut 31.12.2080.

Nuvärde för arrendet

De föreslagna arrendegrunderna för tomterna motsvarar följande priser per kvadratmeter våningsyta/tomtyta i nuvärdet (januari 2017, index 1923):

Gårdsbacka

- bostadstomten 481 euro/m² vy
- bilplatstomten 19,23 euro/m²

Mellersta Nordsjö



07.06.2017

Ärende/33

– bostadstomten 500 euro/m² vy

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna

De föreslagna arrendegrunderna gör att arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna per kvadratmeter i månaden blir följande för bostadstomterna:

Gårdsbacka

– utan räntestödsnedsättning 1,90 euro

– med räntestödsnedsättning 1,50 euro

Mellersta Nordsjö

– utan räntestödsnedsättning 1,90 euro

– med räntestödsnedsättning 1,60 euro

Slutkommentar

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med framställningen från fastighetsnämnden.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 22.05.2017 § 548

HEL 2017-005065 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula)



asemakaavan muutoksen nro 11423 mukainen valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteutettavan korttelin nro 47031 tontin nro 12 (AKS) 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

2

Tontin 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

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

4

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

5

Muutoin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) asemakaavan muutoksen nro 11423 mukaisen korttelin nro 47083 autopaikkatontin nro 1 31.12.2080 saakka pitäen vuosivuokran perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelio-metrihintana 1 euroa.

Muutoin noudatetaan tavanomaisia autopaikkatonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C



Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) asemakaavan nro 12344 mukaisen valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteutettavan korttelin nro 54057 tontin nro 3 (AK) 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 26 euroa.

2

Muutoin noudatetaan edellä päätöskohdan A mukaisia ehtoja 2 - 5.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 04.05.2017 § 233

HEL 2017-005065 T 10 01 01 02

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) asemakaavan muutoksen nro 11423 mukainen valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteutettava tontti 47031/12 (AKS) 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

2

Tontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettävien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettävien asuntojen



rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

4

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

5

Muutoin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokramaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) asemakaavan muutoksen nro 11423 mukainen autopaikkatontti 47083/1 31.12.2080 saakka pitäen vuosivuokran perusteena elinkustannusindeksi "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelio-metrihintana 1 euroa.

Muutoin noudatetaan tavanomaisia autopaikkatonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokramaan Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) asemakaavan nro 12344 mukainen valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteutettava tontti 54057/3 (AK) 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksi "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 26 euroa.

2

Muutoin noudatetaan edellä päätöskohdan A mukaisia ehtoja 2 - 5.

Esittelijä



07.06.2017

Ärende/33

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi