



15.02.2017

Kaj/7

§ 96

Arrendegrunder för tomten 28327/1 i Åggelby (Kärråkersbågen 16)

HEL 2017-000128 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag be-
myndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt
till 31.12.2080 utarrendera tomten nr 1 i kvarteret nr 28327 (Kärråkers-
bågen 16, areal 3 618 m²) i 28 stadsdelen (Åggelby) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten 28327/1 bestäms så att poängtalet 100 för det
officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av
priset 33 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

Bostadskomplement som byggs utöver den i detaljplanen angivna vå-
ningsytan beaktas inte då arrendet bestäms.

2

Affärslokaler eller motsvarande utrymmen som eventuellt byggs på bo-
stadstomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet be-
stäms.

3

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastig-
hetsnämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor. I fråga om hitasob-
jekt gäller dessutom de av stadsfullmäktige och stadsstyrelsen fastställ-
da villkoren om reglering av pris- och kvalitetsnivån på bostäder.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Tontti 28327-1, sijaintikartta
- 2 Tontti 28327-1, ote ajantasaisesta asemakaavasta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige



15.02.2017

Kaj/7

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Enligt förslaget ska arrendegrunder för bostadstomten 28327/1 fastställas. Tomten är reserverad för produktion av fritt finansierade ägarbostäder med Hitas II-villkor.

Enligt förslaget till arrendegrunder blir arrendets effekt på boendekostnaderna ca 2,54 euro/m² i månaden.

Föredragandens motiveringar

Tomtreserveringar

Stadsstyrelsen beslutade 28.1.2013 (139 §) reservera tomten 28327/1 för Kanta-Suomen Asumisoikeusyhdistys för planering av bostadsrättsbostäder. Fastighetsnämnden beslutade 28.1.2016 (36 §) anteckna att reserveringen av tomten 28327/1 hade upphört eftersom byggandet på tomten inte hade fortskridit med anledning av att byggförutsättningar saknades. Fastighetsnämnden beslutade samtidigt överföra tomten till fortlöpande tomtsökning.

Fastighetsnämnden beslutade 16.6.2016 (284 §) reservera tomten 28327/1 för MaxBuild Oy för planering av fritt finansierade ägarbostäder med Hitas II-villkor till 31.12.2017.

Detaljplane- och tomtuppgifter

Tomten 28327/1 utgör kvartersområde för bostadshus (A). Tomten har en yta på 3 618 m² och byggrätt på 1 144 m² vy. Maximivåningstalet för den byggnad som ska uppföras på tomten är 2.

Hälften av ytan i byggnadens största våning får i källarvåningen utnyttjas för lokaler som ingår i våningsytan.

Vid planeringen av byggnadens källarvåning ska man beakta grundvattenförhållandena i kvarteret och eventuella olägenheter från byggarbetena för de närmaste grannarna. Byggnadernas fasader ska i huvudsak vara murade och putsade. I bostadshuset ska olika nyanser av rött, gult eller brunt användas och bostadshus bredvid varandra ska ha olika färg. Byggnaderna ska struktureras i delar som motsvarar en lägenhets storlek genom färgläggning, material, indragna byggdelar och/eller takformer. Enligt detaljplanebestämmelserna ska bostädernas genomsnittliga yta uppgå till minst 120 m².



Utan hinder av den i detaljplanen angivna våningsytan och byggnadsytan får verandor byggas motsvarande högst 5 % av byggrätten. Bilplatser behöver inte anläggas för denna yta. Minst 2/3 av ytterväggsytan ska byggas av glas. Utan hinder av våningsytan får dessutom garage, förråd och dylika bostadskomplement byggas. Lokalernas maximiyta är 20 m² per bostad. Byggnadens maximihöjd är 7,0 meter och byggnadernas minimiavstånd från tomtgränserna är 4 meter.

Det ska anläggas 1 bilplats i anslutning till varje bostad. Bilplatsskyldigheten är 1 bilplats/80 m² vy.

Tomten 28327/1 ligger vid Kärråkersbågen 16. Tomten har ännu inte förts in i fastighetsregistret.

En karta över tomtens läge finns som bilaga 1 och detaljplanen som bilaga 2.

Jämförelseuppgifter

Stadsfullmäktige beslutade 4.11.2015 (282 §) bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera två tomter i ett kvartersområde för radhus och småhus (AR, småhus) i Åggelby, tomten 28287/6 för ägarbostäder med Hitas II-villkor som förverkligas genom gruppbyggande och tomten 28314/2 för bostadsrättsbostäder, så att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priserna 33 och 32 euro per kvadratmeter våningsyta.

Förslag till arrendegrunder

Arrendet har bestämts med beaktande av arrendena för motsvarande bostadstomter i området i fråga, markens kvalitet, tomtens läge, tomtens finansierings- och upplåtelseform och en utomstående experts bedömning om värdet på byggrätterna på tomten.

Årsarrendet för bostadstomten (radhus) 28327/1 reserverad för produktion av fritt finansierade ägarbostäder med Hitas II-villkor bestäms enligt förslaget så att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 33 euro per kvadratmeter våningsyta.

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

Det kalkylmässiga tomtpriset per kvadratmeter våningsyta motsvarar ca 635 euro i nuvärde (1/2017, index 19,21).



15.02.2017

Kaj/7

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår då i den angivna prisnivån till ca 2,54 euro/m² bostadsyta i månaden.

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % av tomtens kalkylmässiga pris.

Arrendetiden föreslås vara ca 65 år. Den går då ut 31.12.2080.

Till slut

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Tontti 28327-1, sijaintikartta
- 2 Tontti 28327-1, ote ajantasaisesta asemakaavasta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 30.01.2017 § 77

HEL 2017-000128 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28327 tontin nro 1 (osoite Suopellonkaari 16, pinta-ala 3 618 m²) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1



15.02.2017

Kaj/7

Tontin 28327/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 33 euroa.

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

2

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 12.01.2017 § 21

HEL 2017-000128 T 10 01 01 02

Suopellonkaari 16

Eesitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28327 tontti 1 (osoite Suopellonkaari 16, pinta-ala 3 618 m²) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 28327/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 33 euroa.



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

2

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi