



Kaupunginhallitus

§ 111

03.04.2006

TON TIN VUOKRAAMINEN ASUIN- JA LIIKEKÄYTTÖÖN / Paula ja Stefan Eriksson / Tontti
78-10-1040-4 / Kvo-asia

659/61/001/2005

KH § 111*/*

Paula ja Stefan Eriksson ovat 28.11.2005 päivätyllä kirjeellään (liite) anoneet kaupungilta X. kaupunginosan korttelissa 1040 sijaitsevan tontin nro 4 (78-10-1040-4) vuokraamista, aikomuksena rakentaa tontille yhdistetty asuin- ja liikerakennus.

Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty liike-rakennusten korttelialueeksi (KL), joka on tarkoitettu lähi-myyvälän rakentamista varten. Tontin pinta-ala on 1936 m² ja sillä on rakennusoikeutta 580 krs-m² l. kerrokseen.

Hakijat ovat neuvotelleet asiasta teknisen ja ympäristö-viraston kanssa, joka on antanut asiasta lausuntonsa 3.2.2006 sekä 28.3.2006. Lausunnot seuraavat kokonaisuudessaan esityslistan liitteinä.

Teknisen ja ympäristöviraston näkemyksen mukaan tontille olisi poikkeamismenettelyä käyttäen mahdollista rakentaa yhdistetty asuin- ja liikerakennus. Rakentaminen tulisi osoittaa voimassa olevan asemakaavan mukaiseen rakennusruutuun (= ohjeellinen rakennusala). Tietty osa rakennusoikeudellista kerrosalasta (krs-m²) voitaisiin käyttää asumiseen (enintään 50 %) ja loppuosa liike-toimintaan.

Yhdistetylle asuin- ja liiketontille ei ole olemassa valtuustossa vahvistettuja yksikköhintoja, vaan jokainen tapaus joudutaan arvioimaan erikseen. Loppullisen hinnan sekä vuokrausehdot päättää kaupunginvaltuusto.

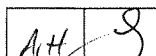
Tässä tapauksessa tontin hinta (ja samalla vuosivuokra) voisi määräytyä rakennusoikeudellisen enimmäismäärän (580 krs-m²) pohjalta, esitetyn käytötarkoituksijaottelun (1/3 asumista, 2/3 liiketoimintaa) pohjalta. Rakentamisvelvollisuuden tultua täytetyksi voisi tontin lunastaa omäksi.

Tekninen ja ympäristöviraston laskelman mukaan tontin hinnaksi tulisi 36 179,97 euroa. Vuosivuokran suuruus olisi tästä 4 % eli 1 447,20 euroa ja se sidottaisiin tammikuun 2006 elinkustannusindeksiin (1595).

/

Liitteinä

- Paula ja Stefan Erikssonin hakemus
- Teknisen ja ympäristöviraston kirjelmät hakijoille 3.2.2006 sekä 28.3.2006
- Ote ajantasa-asemakaavasta määräyksineen


Pöytäkirjan tarkastajat



Stadsstyrelsen

§ 111

03.04.2006

ARRENDERING AV TOMT FÖR BOSTADS- OCH AFFÄRSVERKSAMHET / Paula och Stefan Eriksson / Tom 78-10-1040-4 / Sfm-ärende

STST § 111

Paula och Stefan Eriksson har i 28.11.2005 daterat brev anhållit av staden om att få arrendera den i kvarter 1040 befintliga tomten nr 4 i X stadsdelen (78-10-1040-4) i syftet att på tomten uppföra en kombinerad bostads- och affärsbyggnad.

I gällande detaljplan är tomten reserverad som kvartersområde för affärsbyggnader (KL), ämnad för byggande av detaljhandel. Tomtens areal är 1.936 m² och tillåter 580 vy-m² stor byggrätt i en våning. Sökanden har i ärendet underhandlat med tekniska och miljöverket som har givit sitt utlåtande i ärendet 3.2.2006 samt 28.3.2006. Utlåtanden bifogas i sin helhet föredragningslistan.

/

Tekniska och miljöverkets ståndpunkt är att på tomten skulle med stöd av undantagsförfarande vara möjligt att uppföra en kombinerad bostads- och affärsbyggnad. Byggnaden skall ske i byggrutan (=instruktiv byggareal) i enlighet med gällande detaljplan.

En bestämd del av den byggnadsrättsliga våningsytan (vy-m²) skulle kunna användas för boende (högst 50 %) och resten för affärsverksamhet.

Det finns inget av stadsfullmäktige fastställt enhetspris för kombinerad bostads- och affärstomt, utan varje fall måste beräknas separat. Stadsfullmäktige fastställer det slutliga arrendet samt arrendevillkoren.

I detta fall skulle tomtens arrende (och samtidigt årsarrendet) kunna fastställas i enlighet med den maximala byggnadsrätten (580 vy-m²), utgående från den föredda fördelningen av användningsändamålet (1/3 boende, 2/3 affärsverksamhet).

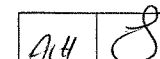
Tomten kan inlösas då byggskyldigheten har uppfyllts.

Enligt tekniska och miljöverkets uträkning skulle tomtens pris vara 36.179,97 €. Årsarrendet skulle vara 4 % av detta, alltså 1.447,20 € bundet vid levnadskostnadsindex 1595 januari 2006.

/

Som bilagor

- Paula och Stefan Erikssons ansökan
- Tekniska och miljöverkets skrivelser till sökanden 3.2.2006 samt 28.3.2006


Protokolljusterare



Hintalaskelma

Merkittiin, että esittelijä muutti esityslistalla olevia ehdotuksen perusteluja niin, että esityslistan neljännen kappaleen viimeisessä lauseessa suluissa olleet rakennusoikeuden määrät muutettiin asumiseen enintään 50 % ja loput liikerakentamiseen. Viides kappale poistettiin kokonaisuudessaan.

Ehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto oikeuttaisi kaupunginhallituksen vuokraamaan tontin (78-10-1040-4) Paula ja Stefan Erikssonille seuraavin ehdoin

- Vuokra-aika on enintään 40 vuotta
- Vuosivuokra on 1 447,20 euroa, sidottuna tam mikuun 2006 elinkustannusindeksiin 1595
- Rakentamisvelvollisuuden tultua täytetyksi voidaan tontti lunastaa omaksi
- Vuosivuokra on kaksinkertainen, mikäli tonttia ei käytetä hakijoiden vakituiseen asumiseen ja omaan liiketoimintaan
- Kiinteistönmuodostamismaksuna peritään 820 euroa

Lisäksi esitetään, että kaupunginhallitus saisi harkintansa mukaan päättää muista tarpeelliseksi katsomistaan vuokra-ehdoista.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

JAKELU

Kvo



- utdrag ur detaljplan i realtid jämte bestämmelser
- uträkning av arrende

Antecknades att föredraganden ändrade motiveringarna för förslaget i föredragningslistan så att byggrätten, som antecknats inom parentes i föredragningslistans fjärde stycke sista meningen ändras till för boende högst 50 % och resten för affärsbyggande. Femte kapitlet stryks i sin helhet.

Förslag

Stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige berättigar stadsstyrelsen arrendera tomten (78-10-1044) till Paula och Stefan Eriksson enligt följande villkor:

- arrendetiden är högst 40 år
- årsarrendet är 1.447,20 €, bundet vid levnadskostnadsindex 1575 för januari 2006
- tomten kan inlösas då byggskyldigheten har uppfyllts
- dubbelt årsarrende uppbärs ifall tomten inte används som sökandens stadigvarande bostad och för egen affärsverksamhet
- som fastighetsbildningsavgift uppbärs 820 €

Därtill föreslås att stadsstyrelsen skulle enligt prövning kunna besluta om övriga behövliga arrendevillkor.

Beslut

Förslaget godkändes.

JAKELU

Sfm

TONTTI 78-10-1040-4

Pinta-ala 1936 m², e = 0,3 → ro. 580,8 krs-m².

Tonttitaksa 2006: 11,22 €/m²; 87,83 €/krs-m².

Asuminen 1/3: $1/3 * 580,8 * 11,22 = 2\,172,19$ (€)

Liiketoiminta 2/3: $2/3 * 580,8 * 87,83 = 34\,007,78$ (€)

36 179,97 (€)

← MIKSI €/m² HINNASSA KÄYTETTY
K-m² Minun kommentti

Tästä tontinvuokra 4 %: $0,04 * 36\,179,97 = 1\,447,20$ (€)

HANKO 27.3.2006



Aki Härmä
Kiinteistöinsinööri

Vuoden 2006 vuokralaskelma:

(yksikköhinnat: 11,22 €/m² ja 87,83 €/k-m²)

Pinta-ala 1936 m² / Rakennusoikeus 580,8 k-m²

Omakotitalotontti 868,88 €

Liiketontti 2.550,58 € (vuokrausprosentti 5)

Liiketontti 2.040,47 € (vuokrauspresentti 4)

(868,88 € x 0,5 + 2.040,47 € x 0,5 = 1.454,68 €)

Täydennys 22.1.2026 Aki Uusitalo