



11.03.2020

Ärende/9

## § 84

### Arrendeprinciper för bostadstomter (Vik, tomten 36110/9 och Mellungsby, tomten 47278/4)

HEL 2019-008738 T 10 01 01 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för tomten för fristående småhus (AO) 36110/9 som ingår i detaljplanen nr 11250 för Viksbacka och arrendeprinciper för tomten för fristående småhus (AP) 47278/4 som ingår i detaljplanen nr 11170 för Mellungsbacka i enlighet med bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Otteet asemakaavakartasta ja -määräyksistä

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

##### Detaljplane- och tomtuppgifter

Detaljplanen för Viksbacka nr 11250 godkändes av stadsfullmäktige 13.4.2005 (§ 89) och vann laga kraft 27.5.2005. Byggrätten för tomten 36110/9 i ett kvartersområde för fristående småhus (AO) uppgår till 750 m<sup>2</sup> vy. Tomtens yta är 1 441 m<sup>2</sup> och adressen är Henrik av Lettlands gata 21. För tomten gäller tomtindelningen nr 11547. Tomten fördes in i fastighetsregistret 20.3.2009.

Detaljplanen för Mellungsbacka nr 11170 godkändes av stadsfullmäktige 13.10.2004 och vann laga kraft 26.11.2004. Byggrätten för tomten 47278/4 i ett kvartersområde för fristående småhus (AP) uppgår till 720 m<sup>2</sup> vy. Tomtens yta är 1 099 m<sup>2</sup> och adressen är Fallbackavägen



11.03.2020

Ärende/9

7/Kastellstigen 1. För tomten gäller tomtindelningen nr 13007. Tomten fördes in i fastighetsregistret 17.10.2017.

Utdrag ur detaljplanerna finns i bilaga 2.

#### Markbeskaffenhet

Tomten i Viksbacka är klippig och höjdskillnaderna på tomten är stora. Marken på tomten har sanerats i enlighet med Nylands miljöcentrals beslut om miljötillstånd YS 648, och en slutrapport har gjorts upp om saneringen. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland konstaterade i sitt utlåtande 4.6.2015 att NTM-centralen i Nyland godkänner slutrapporten och konstaterar att centralen inte har någonting att invända mot saneringsarbetena i området. Vid tomtens södra gräns har förorenad mark blivit kvar i ett område som bedöms vara i naturtillstånd. Föroreningarna i området saneras vid behov i samband med schaktningsarbetena.

Tomten i Mellungsbacka är en jämn, sanerad tomt på vilken den förorenade marken och marken som innehöll avfall har avlägsnats. Enligt slutrapporten för saneringen har målnivån för saneringen nåtts och Nylands miljöcentrals beslut YS 644 har följts vid saneringen. Resthalterna i saneringsområdet har inte överskridit gräns- eller riktvärdena enligt förordningen om bedömning av markens föroreningsgrad och saneringsbehovet (SRF 214/2007), och därför klassificeras marken inte som förorenad enligt förordningen.

#### Reserveringsbeslut

Tomten i Viksbacka har reserverats år 2018 och tomten i Mellungsby år 2017. Avsikten är att börja bygga på båda tomterna under 2020.

Genom stadsstyrelsens beslut 17.6.2013 (723 §) har tomten 36110/9 överförs till den s.k. fortlöpande tomtansökningen, och alla intresserade har då möjligheten att söka tomten. Tomtchefen har 21.2.2018 (7 §) beslutat reservera tomten för gruppen Viikinlehto som består av privatpersoner. Det konstaterades i reserveringsbeslutet bl.a. att minst 40 % av den sammanlagda lägenhetsyta som byggs på tomten ska förverkligas som familjebostäder (två eller fler sovrum). Bostädernas genomsnittliga yta ska uppgå till minst 70 m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

Stadsstyrelsen har genom sitt beslut 28.1.2013 (139 §) reserverat tomterna 47278/1–3 för överlåtelse för byggentreprenadsprojekt i grupp. Inga ansökningar riktades till tomterna vid tidpunkten, och därefter överfördes tomterna till den fortlöpande tomtansökningen. Fastighetsnämnden har 6.4.2017 (162 §) beslutat reservera tomterna 47278/1–3 för gruppen Fallbackavägen 5–9 för planering av fritt finansierade och



oreglerade ägarbostäder till 31.3.2019. Tomterna ska bebyggas i enlighet med principerna för byggentreprenad i grupp. Tomterna 47278/1–3 har slagits ihop till en enda tomt som då blev tomten nr 47278/4.

#### Arrendeprinciper och jämförelseuppgifter

Vid fastställandet av arrendeprinciper har man strävat efter en enhetlig och konsekvent prissättning med hänsyn till tomternas läge och användningsändamål och de arrendeprinciper som tidigare har fastställts i området.

Arrendeprinciperna har bestämts med beaktande av priszonsmodellen, arrendeprinciper som tidigare fastställts för samma område eller motsvarande områden och tomternas upplåtelse- och finansieringsformer och läge. För att säkerställa prisnivån har man dessutom anhållit om ett värderingsutlåtande av en utomstående expert.

Som jämförelseuppgifter för tomten 47278/4 i Mellungsbacka konstateras det att stadsfullmäktige beslutade 29.11.2017 (417 §) bemyndiga stadsmiljönämnden att utarrendera AO-tomterna 6–8 i kvarteret 47214 i 47 stadsdelen (Mellungsby, Rukatoppen) utgående från att årsarrendet bestäms så poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

#### Förslag till arrendeprinciper

Årsarrendet för tomten 36110/9 i ett kvartersområde för fristående småhus (AO) i Viksbacka bestäms enligt förslaget så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 36 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om tomtdelen för oreglerad ägarbostadsproduktion, vilket till sitt nuvärde (11/2019, index 1973) motsvarar ett pris på ca 710 euro per kvadratmeter våningsyta. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår till ca 2,84 euro/m<sup>2</sup> i månaden.

Årsarrendet för småhustomten (AP) 47278/4 i Mellungsby bestäms enligt förslaget så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av ett kvadratmeterpris på 30 euro i fråga om tomtdelen för oreglerad ägarbostadsproduktion, vilket till sitt nuvärde (11/2019, index 1973) motsvarar ett pris på ca 592 euro per kvadratmeter våningsyta. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår till ca 2,37 euro/m<sup>2</sup> i månaden.

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



11.03.2020

Ärende/9

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % av det kalkylmässiga tomtpriiset baserat på tomtens huvudsakliga användningsändamål.

Det är meningen att arrendera ut tomterna på ca 60 år. Således utgår arrendetiden 31.12.2080.

#### Behörighet

Enligt 7 kap. 1 § 8 punkten i förvaltningsstadgan fastställer stadsfullmäktige allmänna arrendeprinciper för arrendeavtal på över 30 år.

#### Värderingsutlåtande

Värderingsutlåtandet är en sekretessbelagd handling (MyndOffL 24 § 1 mom. 17 punkten). De förtroendevalda har tillfälle att ta del av handlingen på stadens registratorskontor när föredragningslistan har publicerats. På sammanträdesdagen finns den tillgänglig hos sammanträdesets sekreterare.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Otteet asemakaavakartasta ja -määräyksistä

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### För kännedom

Stadsmiljönämnden

#### Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 24.02.2020 § 122

HEL 2019-008738 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:



11.03.2020

Ärende/9

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Viikinmäen asemakaavaan nro 11250 sisältyvän erillispientalotontin (AO) 36110/9 sekä Mellunmäen asemakaavaan nro 11170 sisältyvän asuinpientalotontin (AP) 47278/4 vuokrauseriaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 28.01.2020 § 47

HEL 2019-008738 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki vahvistaa Helsingin Viikinmäen asemakaavaan nro 11250 sisältyvän erillispientalotontin (AO) 36110/9 sekä Mellunmäen asemakaavaan nro 11170 sisältyvän asuinpientalotontin (AP) 47278/4 vuokrauseriaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Juha Heikkilä, pientaloasiamies, puhelin: 09 310 70964  
juha.heikkila(a)hel.fi