



27.04.2022

Ärende/8

§ 101

Arrendeprinciper för bostadstomter (Hongasmossa, tomterna 33359/1 och 2, 33361/2 samt 33363/10)

HEL 2022-003450 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för de planerade bostadstomterna 33359/1 (AP), 33359/2 (AP), 33361/2 (AP) och 33363/10 (AP-1), eller de bostadstomter som bildas av dem, som ingår i detaljplanen nr 11870 för Hongasmossa enligt bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavaote

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Reserveringstagarna

Stadsmiljösektorn

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar



Uppgifter om detaljplanen

Hongasmossaområdet har planlagts för småhusdominerat boende. Gällande detaljplan för området, nr 11870, godkändes av stadsfullmäktige 29.8.2012 (§ 240). Enligt detaljplanebestämmelserna ska principerna för lågenergibyggnad följas och förnybara energiformer utnyttjas i hela detaljplaneområdet. En detaljplanebestämmelse som förpliktar till byggande i trä gäller också för hela detaljplaneområdet.

Enligt detaljplanen hör bostadstomterna i kvarteren 33359, 33361 och 33363 till ett kvartersområde för småhus (AP, AP-1). Tomternas byggrätter anges i detaljplanen i form av siffror eller sifferserier som omvandlade till tomtexploateringsstal är 0,50–0,60 (AP-1) eller 0,40–0,50 (AP).

Reserveringsbeslut

Tomterna 33361/2 och 33363/10 har reserverats för fritt finansierad, oreglerad bostadsproduktion. Tomten 33361/2 har reserverats för Conmest Oy (tomtchefen 1.7.2021 § 38). Tomten 33363/10 har reserverats för Cubesta Oy (tomtchefen 21.1.2022 § 7).

På tomterna 33359/1 och 33359/2 byggs fritt finansierade, priskontrollerade (halvhitas) bostäder. Byggbolaget Rakennus-Sauma Komulainen Oy genomför projektet. De ursprungliga reserveringen är från 2010 (fastighetsnämnden 16.12.2010, § 899). Reserveringen har förlängts flera gånger, senast med tomtchefens beslut 25.1.2022 (§ 8).

Arrendeprinciper

Bostadsområdet i Hongasmossa har under knappa tio år utvecklats till ett trivsamt och modernt småhusområde. Områdets läge drygt en kilometer från de kommersiella tjänsterna och tågstationen i Myrbacka är gynnsamt. Arrendeprinciperna har bestämts med beaktande av referensprisen, läget för bostadsområdet i Hongasmossa och andra egenskaper samt ett värderingsutlåtande av en utomstående sakkunnig. Värderingsutlåtandet finns i bilagematerialet.

Jämförelseuppgifter

Stadsfullmäktige fastställde 17.6.2015 (§ 173) och 25.9.2013 (§ 289) arrendeprinciperna för småhustomterna i Hongasmossa, enligt vilka poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 28 = 100" motsvaras av priset 28 euro per enhet för byggrätten i fråga om oreglerad bostadsproduktion.

Stadsfullmäktige fastställde 12.9.2018 (§ 232) arrendeprinciperna för småhustomterna (AP) 33401/1 och 33403/2, på vilka man ska bygga



oreglerade ägar- eller hyresbostäder, i Kungseken, enligt vilka poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 28 = 100" motsvaras av priset 33 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrende och arrendetid

Årsarrendet för småhustomterna 33359/1 ja 2, 33361/2 samt 33363/10, eller tomterna som bildas av dem, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset minst 34 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

Bostadskomplement som byggs utöver den våningsyta som anges i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms i den mån detaljplanebestämmelserna tillåter att lokalerna byggs utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

Arrendet för småhustomterna 33359/1 och 2, 33361/2 samt 33363/10 bestäms utifrån ett pris per enhet för byggrätten som motsvarar cirka 705 euro i prisnivån januari 2022 (1/2022, ind. 20,74). Det här enhetspriset är förenligt med gängse marknadspris som framförs i värderingsutlåtandet om tomterna.

Arrendenas teoretiska effekt på boendekostnaderna är 2,82 euro/m² ly i månaden enligt den föreslagna prissättningsprincipen och räknat med poängtalet 2074 för det officiella levnadskostnadsindexet.

Arrendetiden i området är i enlighet med vedertagen praxis cirka 60 år, det vill säga fram till 31.12.2085.

Till slut

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

Stadsfullmäktige har 2.2.2022 (§ 22) fattat beslut om allmänna arrendeprinciper för bostadstomter och tomter som betjänar boendet. Enligt beslutet ska de nya principerna och den nya verksamhetsmodellen tas i bruk med en övergångsperiod för att bevara förutsägbarheten i stadens tomtöverlåtelseverksamhet. Stadsstyrelsen fattar senare ett beslut om övergångstiderna i sitt verkställighetsbeslut, efter att stadsmiljönämnden har godkänt tillämpningsanvisningarna. I fråga om övergångstider är det ändamålsenligt att fortsätta överlåta de tomter för vilka man har fastställt arrendegrunder enligt gammal praxis. Den nya praxisen och de nya principerna kommer i regel endast att gälla tomter vars utarrenderingsprocess ännu inte har nått prissättningsfasen när de allmänna principerna tas i bruk.



27.04.2022

Ärende/8

Stadsmiljönämnden ska 12.4.2022 behandla och eventuellt godkänna tillämpningsanvisningarna. Sedan ska övergångsbestämmelserna om hur de fastställda principerna ska tillämpas föreläggas stadsstyrelsen. Det är meningen att ärendet ska föreläggas stadsstyrelsen i april 2022. Avsikten är att tillämpa den nya praxisen och de nya principerna på de tomter vars utarrenderingsprocess ännu inte har nått prissättningsfasen, och övergångsbestämmelserna har ännu inte godkänts. Därför ska förslagen till arrendeprinciper för åtminstone de projekt där byggandet inleds under 2022 föreläggas stadsfullmäktige. På grund av övergångsbestämmelserna tillämpas stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) på avkastningskravet i dessa förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavaote

Bilagematerial

- 1 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Reserveringstagarna

Stadsmiljösektorn

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

För kännedom

Stadsmiljösektorn, tjänsten för utveckling av markegendom och tomter



27.04.2022

Ärende/8

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 11.04.2022 § 268

HEL 2022-003450 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Honkasuon asemakaavaan nro 11870 sisältyvien suunniteltujen asuntotonttien 33359/1 (AP), 33359/2 (AP), 33361/2 (AP) ja 33363/10 (AP-1) tai niistä muodostettavien asuntotonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 22.03.2022 § 181

HEL 2022-003450 T 10 01 01 02

Haapaperhosenpolku 1-3, Haapaperhosentie 29, Neitoperhosentie 58

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Honkasuon asemakaavaan nro 11870 sisältyville liitteestä 1 ilmeneville suunnitelluille tonteille tai niistä vastaisuudessa muodostettaville asuntotonteille vahvistetaan vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi