



05.06.2019

Ärende/10

§ 192

Arrendeprinciper för en tomt för internatbyggnader (Staffansby, Staffansslätten, tomten 39049/5)

HEL 2018-011452 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för tomten för internatbyggnader (AS) 39049/5 och de tomter som bildas av denna i 39 stadsdelen (Staffansby) med början från en tidpunkt som bestäms senare fram till 31.12.2075 i enlighet med bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Asemakaavan muutos nro 12432
- 3 Tonttitietoja
- 4 Kaupunginhallitus 7.11.2011 § 1000
- 5 Kaupunginhallitus 8.1.2014 § 1303
- 6 Kiinteistölautakunta 1.12.2016 § 484

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Tomten för internatbyggnader i Staffansby (39049/4, sedermera har tomten 39049/5 bildats) har med fastighetsnämndens beslut 1.12.2016 (§ 484) utarrenderats till Kiinteistö Oy Helsingin Uimarannantien palvelukoti för vårdtjänstverksamhet för tiden 16.12.2016–31.12.2045. Eftersom man vid tidpunkten för utarrenderingen ännu inte hade fastställt arrendeprinciper för tomten utarrenderades den för en kortare tid än 30 år. Samtidigt beslutade fastighetsnämnden att arrendetiden i tomtens arrendeavtal förlängs i enlighet med fullmäktiges beslut om arrendeprinciper, vilket fattas senare. Detaljplaneändringen nr 12432 som gäller tomten och dess kvarter 39049 har vunnit laga kraft 18.5.2018, varför det nu är aktuellt att fastställa arrendeprinciper för tomten.



05.06.2019

Ärende/10

På tomten finns en byggnad i en våning från 2016, ett vårdhem för mental rehabilitering. I byggnaden finns inga egentliga bostäder utan boendeenheter (rum i ett servicehem). Vårdhemmets bostadslokaler är således av Y-karaktär.

Föredragandens motiveringar

Detaljplane- och tomtuppgifter

För området gäller detaljplaneändringen nr 12432 som godkändes av stadsmiljönämnden 27.3.2018 och vann laga kraft 18.5.2018.

Enligt detaljplanen nr 4673, fastställd av inrikesministeriet 26.2.1960, utgör tomten 39049/2 kvartersområde för allmänna byggnader (Y). Genom tomtindelningen nr 12670, godkänd 31.8.2015, har av tomten 39049/2 bildats tomterna 39049/3 och 4. Byggrätten på tomten 39049/4 uppgår till 2 451 m² vy (tomtexploateringstal e=0,75), arealen är 3 268 m² och adressen Rasigrändan 4. Tomten 39049/4 infördes i fastighetsregistret 29.10.2015.

Av tomten 39049/4 och av ca 160 m² av ett oanlagt gatuområde har tomten 39049/5 bildats genom tomtindelningen nr 13160 godkänd 29.6.2018.

Enligt detaljplaneändringen nr 12432 är tomten 39049/5 kvartersområde för internatbyggnader (AS) och tomten har byggrätt på 900 m² vy. Tomtens yta är 3 428 m² och adressen är Rasigrändan. Tomten fördes in i fastighetsregistret 13.7.2018.

Detaljplanekartan finns som bilaga 2. Uppgifterna om tomterna framgår av bilaga 3.

Reserveringsbeslut

Genom sitt beslut 7.11.2011 (§ 1000) har stadsstyrelsen fram till 31.12.2012 reserverat tomten 2 i kvarteret 39049 i 39 stadsdelen (Staffansby) för Esperi Care Oy, som där ska låta bygga hyresbostäder för specialgrupper med statligt stöd, dvs. ett servicehem. Fastighetsnämnden beslutade 2.5.2013 (§ 219) och 12.6.2014 (§ 3409) att reserveringen förlängs fram till 30.6.2015.

Stadsstyrelsen har 8.12.2014 (§ 1303) ändrat reserveringen bland annat som följer:

- Tomten reserveras för planering av ett vårdhem för mental rehabilitering och planering av fritt finansierade hyresbostäder fram till 31.12.2016 utgående från att de som reserverar tomten är Esperi Care Oy och Avain Palvelukodit Oy i fråga om projektet för ett vård-



05.06.2019

Ärende/10

hem och Avain Rakennuttaja Oy i fråga om byggande av fritt finansierade hyresbostäder.

Besluten ingår som bilaga 4 och 5.

Utarrendering av tomten

Byråchefen för bostadstomtbyrån vid fastighetskontorets tomtavdelning har 9.10.2015 (§ 282) beslutat utarrendera ett område som motsvarar tomten 4 i enlighet med den godkända tomtindelningen nr 12670 för kvarteret 39049 i 39 stadsdelen (Staffansby) till Kiinteistö Oy Helsingin Uimarannantien palvelukoti (FO-nummer 2685842-7) för sökande av bygglov för tiden 1.10.2015–31.3.2016 enligt de villkor som anges i beslutet.

Vidare beslutade fastighetsnämnden 1.12.2016 (§ 484) utarrendera tomten 39049/4 till Kiinteistö Oy Helsingin Uimarannantien palvelukoti för vårdtjänstverksamhet för tiden 16.12.2016–31.12.2045. Eftersom man vid tidpunkten för uthyrning ännu inte hade fastställt arrendeprinciper för tomten 39049/4, utarrenderades den för högst 30 år. Samtidigt beslutade fastighetsnämnden att tomtens avtalsenliga arrendetid förlängs i enlighet med fullmäktiges beslut om arrendeprinciper, vilket fattas senare.

Beslutet ingår som bilaga 6.

Markuppgifter

Enligt tillgängliga uppgifter har det inte tidigare bedrivits verksamhet som kunde ha orsakat förorening av marken eller grundvattnet på den tomt som förslaget om arrendeprinciper gäller. Enligt en markkarta har det funnits utfyllnad på tomten.

Förslag till arrendeprinciper

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

Kiinteistö Oy Helsingin Uimarannantien palvelukoti har beviljats bygglov 16.2.2016. På tomten finns en vårdhemsbyggnad i en våning avsedd för mental rehabilitering. I byggnaden finns inga egentliga bostäder utan boendeenheter (rum i ett servicehem). Vårdhemmets bostadslokaler är således av Y-karaktär. Enligt tillämplad praxis motsvarar priset på en Y-tomt ungefär hälften av priset för fritt finansierade bostadstomter i stadens område. Eftersom projektet genomförs med statligt



05.06.2019

Ärende/10

räntestöd bör man vid prissättningen av tomterna även beakta den prissättning som ARA godkänt.

Jämförelseuppgifter

Stadsfullmäktige beslutade 29.8.2007 (§ 207) bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera bostadstomterna 39052/2 och 3 och 39163/1 i Staffansby utgående från att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro/m² vy.

Dessutom har fastighetsnämnden 18.12.2014 (§ 638) beslutat utarrendera YSA-tomten 39090/15 i Staffansby (Stenskvättsvägen 1) för 30 år utgående från att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 16 euro/m² vy för Y-lokaler. Tomten är utarrenderad till Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot och där finns ett äldreboende.

På den tomt som förslaget om arrendepinciper gäller har det byggts en vårdhemsbyggnad i en våning avsedd för mental rehabilitering. I byggnaden finns inga egentliga bostäder utan boendeenheter (rum i ett servicehem). Vårdhemmets lokaler ska således anses vara av Y-karaktär. Enligt tillämplad praxis motsvarar priset på en Y-tomt ungefär hälften av priset för fritt finansierade bostadstomter i stadens område. Eftersom projektet genomförs med statligt räntestöd bör man vid prissättningen av tomterna även beakta den prissättning som ARA godkänt.

Förslag till arrendepinciper

Med hänsyn till tillgängliga jämförelseuppgifter och det som har presenterats ovan föreslås att arrendet för tomten 39049/5 ska fastställas utgående från att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet motsvaras av ett pris på 18 euro/m² vy. Vid prissättningen har man beaktat att å-priset för byggrätten minskas av att man enligt ARA:s anvisningar vid statsunderstödd produktion och fastställande av arrende bör tillämpa en avkastningsränta på 4 procent, medan man enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) ska fastställa årsarrendet för annat än bostadstomter med 5 procents avkastningsränta.

Nuvärdet (10/2018, index 1960) av de föreslagna arrendepinciperna motsvarar ett pris på 353 euro/m² vy.

Enligt vedertagen praxis föreslås det att arrendetiden ska vara ca 55 år, så att arrendeavtalet är i kraft ända fram till 31.12.2075.

Föredragande

Stadsstyrelsen



05.06.2019

Ärende/10

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Asemakaavan muutos nro 12432
- 3 Tonttitietoja
- 4 Kaupunginhallitus 7.11.2011 § 1000
- 5 Kaupunginhallitus 8.1.2014 § 1303
- 6 Kiinteistölautakunta 1.12.2016 § 484

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 20.05.2019 § 368

HEL 2018-011452 T 10 01 01 02

Påttös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin kaupungin 39. kaupunginosaan (Tapaninvainio) sijaitsevan asuntolarakennusten tontin (AS) 39049/5 ja siitä muodostettavien tonttien vuokrauseriaatteet myöhemmin päätettävistä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 04.12.2018 § 623

HEL 2018-011452 T 10 01 01 02

Rasinkuja



05.06.2019

Ärende/10

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti

- että Helsingin Tapaninkylässä sijaitsevan liitteessä 1 mainitun asuntolarakennustontin (AS) vuokrauseriaatteen vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi