



25.08.2021

Ärende/8

§ 255

Arrendeprinciper för vissa tomter (Vik, tomten 36263/1 samt Malm, tomterna 38317/4 och 38127/11)

HEL 2021-006112 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för:

- Bostadstomten (A) 36263/1 som ingår i detaljplanen och detaljplaneändringen nr 11380 i Vik fram till 31.12.2080 i enlighet med bilaga 1.
- Bostadstomten (A) 38317/4 som ingår i detaljplaneändringen nr 12135, samt för tomten för flervåningshus (AK) 38127/11 som ingår i detaljplaneändringen nr 12563 i Malm fram till 31.12.2080 i enlighet med bilaga 2.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet, Viikki
- 2 Vuokrauseriaatteet, Malmi
- 3 Ote ajantasa-asebakaavasta Viikki, Bysantinkuja 1, 36263/1
- 4 Ote ajantasa-asebakaavasta, Malmi, Pihlajistontie 1, 38317/4
- 5 Ote ajantasa-asebakaavasta, Malmi, Salavakuja 2, 38127/11
- 6 Opaskartta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljplane- och tomtuppgifter

Vik, tomten 36263/1

Enligt detaljplaneändringen nr 11380 hör tomten 36263/1 till ett kvartersområde för bostadshus (A). Tomten har en yta på 2 017 m² och



25.08.2021

byggrätt på 1 200 m² vy. Tomten fördes in i fastighetsregistret 30.3.2021.

På tomten får det byggas en byggnad med högst två våningar. I A-kvartersområdena får det på byggnadernas gatuplan finnas affärslokaler och lokaler för offentlig service samt lokaler som betjänar samhällsteknisk service. Bostadslägenheterna och affärslokalerna på första våningen får tillfälligt användas som lokaler för socialtjänsten. Utöver den i detaljplanen upptagna våningsytan får det på bostadshusens samtliga våningar och i ekonomibyggnaderna byggas sammanlagt högst 20 procent av den tillåtna våningsytan i form av bostadskomplement såsom lager-, service-, hobby-, klubb-, bastu- eller liknande lokaler som betjänar boendet. Minimiantalet bilplatser i småhusen utan trappuppgång är en (1) bilplats per 80 m² vy.

Utdrag ur detaljplanen och lägeskartan finns i bilagorna 3-6.

Malm, tomterna 38127/11 och 38317/4

Enligt detaljplaneändringen nr 12563 hör tomten 38127/11 till ett kvartersområde för flervåningshus (AK). Tomten har en yta på 4 853 m² och byggrätt på 5 450 m² vy. Tomten fördes in i fastighetsregistret 10.8.1978.

På tomten 38127/11 får det byggas tre flervåningshus i högst fem våningar. På tomten får man utöver den våningsyta som antecknats i detaljplanen dessutom bygga en ekonomibyggnad i en våning. Minimiantalet bilplatser i fråga om seniorbostäderna är 1 bilplats per 280 m² vy.

Enligt detaljplaneändringen nr 12135 hör tomten 38317/4 till ett kvartersområde för bostadshus (A). Tomten har en yta på 6 894 m² och byggrätt på 3 500 m² vy. Tomten fördes in i fastighetsregistret 22.10.2015.

På tomten 38317/4 får det byggas fyra bostadshus i högst två våningar och ett bostadshus i högst tre våningar. Genom tomten och vid två byggnadsytor löper en tunnel vid vilken inga gräv- eller schaktningsarbeten får göras så att de orsakar skada för tunneln. Tomten gränsar i norr till Bärnstensparken (VL/s) och i väster till ett detaljplanehistoriskt, arkitektoniskt och stadsbildsmässigt betydande närrekreationsområde (VI/s). Minimiantalet bilplatser är 1 bilplats per 80 m² vy i fråga om småhusbostäder och låghus utan trappuppgång, och 1 bilplats per 100 m² vy i fråga om bostäder i flervåningshus. I fråga om byggnaden som är belägen på en byggnadsyta ska bilplatserna förläggas till källaren.

Beslut om reservering



25.08.2021

Ärende/8

Vik, tomten 36263/1

Tomten har varit i fortlöpande tomtansökning. Tomtchefen beslutade 28.11.2019 (§ 90) reservera tomten för aktiebolaget Fimma Oy för byggande av ägarbostäder enligt hitas I-villkor fram till den 31.12.2021.

Hitas-arbetsgruppen förutsätter i sitt utlåtande 20.1.2021 att man på projektet ska tillämpa hitas II-villkor, eftersom det byggs endast 14 bostäder på tomten. Chefen för teamet bostadstomter har genom sitt beslut 19.2.2021 (§ 20) utarrenderat tomten 36263/1 kortvarigt för ansökan om byggnadslov. I arrenderingsbeslutet beredde man sig för att tomten utarrenderas för fritt finansierade ägarbostäder byggda enligt hitas II-villkor.

En ansökan om långfristig utarrendering är aktuell. Tomten kommer att inledningsvis utarrenderas för trettio år utgående från behörighetsreglerna som fastställs i stadens förvaltningsstadga. När stadsfullmäktige har fastställt arrendeprinciperna kan arrendetiden förlängas till över 30 år enligt beslutet om arrendeprinciper.

Malm, tomterna 38127/11 och 38317/4

Stadsstyrelsen beslutade 5.11.2018 (§ 691) reservera tomten 38127/11 för stadsmiljösektorns bostadsproduktionstjänst (ATT) för planering av hyresbostäder med statligt stöd fram till 31.12.2021, på villkor att den som tar emot reserveringen är skyldig att verkställa bostadsbyggrätten som den tilldelats i form av hyresbostadsproduktion för seniorer och med statligt stöd.

Tomtchefen beslutade 3.2.2021 (§ 5) förlänga reserveringen av tomten 38127/11 fram till 31.12.2021. Tomten har utarrenderats långfristigt för bostadssyften fram till 31.12.2040 till Helsingfors stads bostäder Ab (Heka) för aravahyresbostadshus. Meningen är att de byggnader som finns på arrendeområdet rivs och att nya byggs i stället, det handlar alltså om rivning och nybyggnad.

Tomtchefen beslutade 28.11.2019 (§ 90) att reservera tomten 38317/4 för VRP Etelä Suomi Oy för planering av fritt finansierade och oreglerade ägarbostäder fram till 31.12.2021. Chefen för teamet bostadstomter beslutade 4.2.2021 (§ 10) utarrendera tomten 38317/4 kortfristigt till Bostads Ab Helsingin Graniittikallio för ansökan om bygglov fram till 31.1.2022.

Bestämmande av arrendeprinciper

Arrendeprinciperna har bestämts med beaktande av tidigare fastställda arrendeprinciper för samma eller motsvarande område, tomternas läge



25.08.2021

Ärende/8

och markvärdets utveckling i området. En enhetlig och konsekvent prissättning har eftersträvats. Tomternas besittnings- och finansieringsform har som vanligt beaktats då arrendepinciperna bestäms.

Jämförelseuppgifter

Vik, tomten 36263/1

Stadsfullmäktige har 27.11.2019 (§ 342) fastställt arrendepinciperna bland annat för tomterna (A) 36265/1, 2 och 3 samt för tomterna (A) 36264/1 och 3, vilka ligger bredvid tomten 36263/1 i Viksbacka. Enligt arrendepinciperna bestäms årsarrendet för tomterna för bostadshus så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro per kvadratmeter våningsyta (nuvärde 4/2021, index 2006 är cirka 582 euro) i fråga om produktion av fritt finansierade ägar- eller hyresbostäder. Arrendetiden för tomterna löper ut 31.12.2080.

Malm, tomterna 38127/11 och 38317/4

Stadsfullmäktige fastställde 27.11.2019 (§ 342) arrendepinciper för tomten för flervåningshus (AK) 38313/5 i Rönninge i Malm, enligt vilka årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 32 euro per kvadratmeter våningsyta (nuvärde 4/2021, index 2006 är cirka 642 euro). Arrendetiden löper ut 31.12.2080. Det gällde en tomt för fritt finansierat och oreglerat byggande.

Stadsfullmäktige fastställde 24.10.2018 (§ 323) arrendepinciper bland annat för tomterna (AK) 38230/2, 5 och , 38231/1 och 38232/1 i Tullberget i Malm, enligt vilka årsarrendet bestämdes så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras i fråga om tomterna för produktion av bostäder med hitasvillkor, bostäder med statligt räntestöd eller bostadsrättsbostäder minst av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta (nuvärde 4/2021, index 2006 är cirka 522 euro) och i fråga om tomterna för oreglerad bostadsproduktion minst av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta (nuvärde 4/2021, index 2006 är cirka 602 euro). Arrendetiden löper ut 31.12.2080. Av årsarrendet för bostadstomterna tas 80 % ut så länge som statligt bostadslån för bostadsproduktionen på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

Arrendepinciper

Vik, tomten 36263/1



25.08.2021

Med beaktande av tomtens läge, användningssyfte, ett värderingsutlåtande av en utomstående sakkunnig samt övriga omständigheter bestäms årsarrendet för bostadstomten (A) 36263/1, eller de tomter som bildas av den, så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 28 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om produktion av ägarbostäder med hitasvillkor. Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta blir då cirka 562 euro (prisnivån 4/2021, index 20,06).

Arrendets effekt på boendekostnaderna uppgår då i den angivna prisnivån till cirka 2,25 euro/m² bostadsyta i månaden.

Värderingsutlåtandet ingår i det bifogade materialet.

Malm, tomterna 38127/11 och 38317/4

Med beaktande av tomtens läge, användningssyfte, ett bedömningsutlåtande av en utomstående sakkunnig, ett förhandsavgörande från Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ARA angående priset på tomten i Övre Malm samt övriga omständigheter bestäms årsarrendet för tomten för flervåningshus (A) 38127/11, eller de tomter som bildas av den, så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 28 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om produktion av hyresbostäder med statligt räntestöd (långt räntestöd). Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta (prisnivån 4/2021, index 20,06) är då utan ARA-nedsättning cirka 562 euro och med ARA-nedsättning cirka 450 euro.

Arrendets effekt på boendekostnaderna är med nämnda prisnivå cirka 2,25 euro per kvadratmeter bostadsyta i månaden utan ARA-nedsättning och cirka 1,80 euro per kvadratmeter bostadsyta i månaden med ARA-nedsättning.

Årsarrendet för tomten (A) 38317/4, eller de tomter som bildas av den, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 32 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om fritt finansierad och oreglerad ägarbostadsproduktion. Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta blir då cirka 642 euro (prisnivån 4/2021, index 20,06).

Arrendets effekt på boendekostnaderna uppgår i den angivna prisnivån till cirka 2,57 euro/m² bostadsyta i månaden.

Arrendetid



25.08.2021

Ärende/8

Arrendetiden är ungefär 60 år, så att arrendeavtalen gäller fram till 31.12.2080.

Befogenheter

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

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrausperiaatteet, Viikki
- 2 Vuokrausperiaatteet, Malmi
- 3 Ote ajantasa-asemakaavasta Viikki, Bysantinkuja 1, 36263/1
- 4 Ote ajantasa-asemakaavasta, Malmi, Pihlajistontie 1, 38317/4
- 5 Ote ajantasa-asemakaavasta, Malmi, Salavakuja 2, 38127/11
- 6 Opaskartta

Bilagematerial

- 1 Sekretessbelagd (JulKL 6 luku 24 § 20 k)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 28.06.2021 § 496

HEL 2021-006112 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa:

- Viikissä sijaitsevan asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11380 sisältyvän asuntotontin (A) 36263/1 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.



25.08.2021

Ärende/8

- Malmilla sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12135 sisältyvän asuntotontin (A) 38317/4 ja asemakaavan muutokseen nro 12563 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 38127/11 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 2 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 08.06.2021 § 320

HEL 2021-006112 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- että Helsingin Viikissä sijaitsevan ensimmäisen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11380 sisältyvän asuntotontin (A) 36263/1 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.
- että Helsingin Malmilla sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12135 sisältyvän asuntotontin (A) 38317/4 ja asemakaavan muutokseen nro 12563 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 38127/11 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä 2 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.mehtala(a)hel.fi