



27.03.2019

Ärende/7

§ 113

Arrendeprinciper för vissa tomter i Kårböle (Hongasmossa, Fjärilsängen)

HEL 2018-011801 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper i enlighet med bilaga 1 för de planerade tomterna, eller de bostads- och bilplatstomter som senare bildas av dessa, från en senare bestämd tidpunkt till 31.12.2080.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavaote

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Uppgifter om detaljplanen

Gällande detaljplan för Hongasmossa, nr 11870, godkändes av stadsfullmäktige 29.8.2012 och vann laga kraft 24.4.2015. Området har planlagts för småhusdominerat boende. Enligt detaljplanebestämmelserna ska principerna för lågenergibyggnad följas och förnybara energiformer utnyttjas i hela detaljplaneområdet. Dessutom gäller en detaljplanebestämmelse som förpliktar till byggnad i trä för hela detaljplaneområdet.

Enligt detaljplan nr 11870 hör kvarteren 33357, 33358, 33362, 33363, 33364, 33365, 33367 och 33368 till kvartersområden för bostadshus (A) och småhus (AP, AP-1). I kvarteren ingår också bilplatstomter (LPA) och tomter för gemensam gård (AH) som betjänar boende. På tomten 33367/1 har det dessutom betecknats en byggnadsyta på vilken



en butik får byggas. Avsikten är att de kopplade småhusbostäderna (AP-1) ska förverkligas dels i bolagsform, dels som stadssmåhus med egen tomt.

Tomternas byggrätter anges i detaljplanen i form av siffror eller sifferserier som omvandlade till tomtexploateringsstal motsvarar storleksklassen 0,50–0,60 (AP-1) eller 0,40–0,50 (AP) på småhustomterna. På bostadstomterna (A), på vilka det är möjligt att bygga hus i två, tre och/eller fyra våningar är tomtexploateringsstalen 0,4–0,8.

En karta över läget finns som bilaga 2. Ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 3.

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 5.11.2018 (691 §) reservera de planerade tomterna 2–9 i kvarteret 33357, de planerade tomterna 1–7 i kvarteret 33362 och de planerade tomterna 1–8 i kvarteret 33363 för upplåtelse genom ett särskilt anmälningsförfarande och ett förhandlat förfarande för självbyggande och/eller byggentreprenad i grupp.

Samtidigt reserverade stadsstyrelsen tomterna 33358/2–4 (AP) till Mangrove Oy, tomten 33363/10 (AP-1) till Rakennusliike Rogel Oy, tomterna 33364/1–6 (AP) till Kastelli-talot Oy, tomten 33365/3 (A) till Sajucon Oy och tomten 33365/4 (A) till Jukkatalo Oy. Bostadstomterna ovan reserverades för planering och byggande av prisreglerade bostäder (s.k. halvhitas).

För tomterna 2–4 i kvarteret 33358 gäller en ändring av tomtindelningen enligt vilken tomterna har slagits samman till en ny tomt nr 5. Den nya tomten är ännu inte antecknad i fastighetsregistret men arbetena i terrängen är färdiga och enligt en uppskattning blir tomten antecknad i registret i början av april 2019.

Inga reserveringar gäller för tomterna i kvarteren 33367 (A) och 33368 (A).

Tomterna för gemensam gård och bilplatstomterna överläts till de ovan nämnda mottagarna av bostadstomtsreserveringar. Enligt vedertagen praxis fattas det inga separata reserveringsbeslut om dessa tomter, utan de överläts på basis av reserveringarna av bostadstomter i enlighet med vad som anvisas i detaljplanen.

Förslag till arrendepinciper

Arrendet har bestämts med beaktande av tidigare fastställda arrendepinciper för samma eller motsvarande område, och en enhetlig och konsekvent prissättning har eftersträvat. I fråga om tomterna för ge-



27.03.2019

Ärende/7

mensam gård och bilplatstomten har man i sin tur följt den prissättning som staden allmänt följer.

Jämförelseuppgifter

Stadsfullmäktige beslutade 12.9.2018 (§ 232) till 31.12.2080 utarrendera bostadstomterna 33400/1–2, 33401/2–3 och 33403/1, vilka ingår i detaljplaneändring nr 12166 för Sydbranten i Kungseken och på vilka det ska genomföras produktion av hitasbostäder eller produktion av hyres- eller bostadsrättsbostäder med statligt räntestöd, så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro/m² bostadsvåningsyta i fråga om bostadshus (A) och 28 euro/m² bostadsvåningsyta i fråga om småhus (AP).

Stadsfullmäktige beslutade dessutom till 31.12.2080 utarrendera tomterna 33401/1 och 33403/2, vilka ingår i samma detaljplan och på vilka det ska genomföras produktion av oreglerade ägar- eller hyresbostäder, så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro/m² bostadsvåningsyta i fråga om bostadshus (A) och 33 euro/m² bostadsvåningsyta i fråga om småhus (AP).

Stadsfullmäktige fastställde 17.6.2015 (§ 173) arrendegrunder för bostadstomten (A) 33366/1 i Fjärilsängen i Hongasmossa, enligt vilka årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro/m² bostadsvåningsyta i fråga om bostadsproduktion utan reglering och 23 euro/m² bostadsvåningsyta i fråga om produktion av bostadsrättsbostäder med statligt räntestöd.

Stadsfullmäktige fastställde 25.9.2013 (§ 289) arrendegrunder för området Aspfjärilen i Hongasmossa, enligt vilka årsarrendet för tomter för bostadshus (A) och småhus (AP) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 28 = 100" motsvaras av priset 26 euro/m² vy (A) och 28 euro/m² vy (AP) i fråga om oreglerad bostadsproduktion.

Enligt ett beslut av stadsstyrelsen tas 80 % av årsarrendet för bostadstomterna 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.

Arrendeprinciper

Bostadsområdena Kungseken och Hongasmossa avviker något från varandra bland annat i fråga om byggandets täthet, trafikförbindelserna och utbudet av motions- och idrottsmöjligheter och grönområden på



nära avstånd. Med beaktande av faktorerna ovan föreslås det att arrendegrunderna för tomterna i Hongasmossa ska vara ca 10 % lägre än för dessa i Sydbranten i Kungseken. Därför föreslås det i fråga om den oreglerade bostadsproduktionen att arrendegrunderna för tomterna i Hongasmossa ska vara 2–3 euro lägre än för motsvarande tomter i Kungseken.

Årsarrendena för bostadstomterna 33357/2–9 och 33358/2–4 (tomten 33358/5 som bildas) och bostadstomterna i kvarteren 33362, 33363, 33364 och 33365, på vilka prisreglerad bostadsproduktion ska genomföras, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 28 euro/m² bostadsvåningsyta (nuvärde 549 euro) i fråga om bostadshus (A), 30 euro/m² bostadsvåningsyta (nuvärde 588 euro) i fråga om småhus (AP) och 28 euro/m² bostadsvåningsyta (nuvärde 549 euro) i fråga om tomter för stadssmåhus (AP-1).

Årsarrendena för bostadstomterna (A) 33367 och 33368 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 28 euro/m² bostadsvåningsyta (nuvärde 549 euro) för produktion av bostäder med prisreglering och oreglerad bostadsproduktion på tomterna för bostadshus (A). Årsarrendet för tomterna i kvarteren 33367 och 33368 för produktion av hitasägarbostäder, bostadsrättsbostäder med statligt räntestöd (långfristigt räntestöd) eller hyresbostäder med statligt räntestöd (långfristigt räntestöd) bestäms så att poängtalet 100 för levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 24 euro/m² bostadsvåningsyta (nuvärde 470 euro).

Årsarrendet för butiks- och affärsloker, kontor eller arbetslokaler som eventuellt byggs på bostadstomterna och för lokaler för offentlig service bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 28 euro/m² (nuvärde 549 euro) i fråga om lokaler för dagligvarubutiker och 14 euro/m² (nuvärde 274 euro) i fråga om övriga lokaler.

Årsarrendet för tomterna för gemensam gård (AH) och för bilplatstomterna (LPA) fastställs enligt vedertagen praxis så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro/m² tomtyta (nuvärde 19,60 euro/m² våningsyta, index 10/2018).

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår då till ca 2,2 euro/m² lägenhetsyta i månaden på tomterna med beteckningen A och A-1 och 2,4 euro/m² lägenhetsyta i månaden på småhustomterna. Un-



27.03.2019

Ärende/7

der en eventuell Ara-nedsättning blir effekten 1,8 respektive 1,9 euro/m² lägenhetsyta i månaden.

Arrendetiden föreslås vara ca 60 år, så att arrendeavtalen är i kraft ända fram till 31.12.2080.

Till slut

Stadsmiljönämnden har 4.12.2018 (§ 624) föreslagit stadsstyrelsen att arrendeprinciper för bostadstomterna, tomterna för gemensam gård och bilplatstomterna i Fjärilsängen i Hongasmossa i Kårböle ska fastställas. Det framgår av nämndens framställning att framställningen gäller för tomterna 33357/2–10, 33358/2–4 och för kvarteren 33362–33365, 33367 och 33368, vilka ingår i detaljplan nr 11870. I bilaga 1 till nämndens föredragningslista med förslaget till arrendeprinciper för de tomter som är objekt för detta förslag har dock arrendeprinciper för tomterna för s.k. stadsmåhus fallit bort. Nämndens framställning har till denna del kompletterats så att den omfattar även arrendeprinciper för tomterna 33357/2–9 och för kvarteren 33362 och 33363.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavaote

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 18.03.2019 § 195

HEL 2018-011801 T 10 01 01 02

Päätös



27.03.2019

Ärende/7

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti siitä ilmeneville suunnitelluille tonteille tai niistä vastaisuudessa muodostettaville asunto- ja autopaikkatonteille myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 04.12.2018 § 624

HEL 2018-011801 T 10 01 01 02

(Kaarela, Honkasuo, tontti 33358/2-4 ja 33357/2-10 sekä korttelit 33362 – 33365 ja 33367 - 33368)
Neitoperhosentie ja Perhosenkierto

Esitys

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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