



11.12.2019

Ärende/7

§ 370

Arrendeprinciper för vissa tomter (Böle och Botby)

HEL 2019-007773 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde

A)

arrendeprinciper för flervåningshustomten (AK) 17125/2 samt bilplatstomten (LPA)17124/1 i Postparken i Böle i enlighet med bilaga 2

B)

arrendeprinciper för flervåningshustomterna (AK) 45048/11 och 12 samt bilplatstomten (LPA) 45048/8 i Östra centrum i Botby i enlighet med bilaga 2

C)

arrendeprinciper för flervåningshustomterna (AK) 45141/3 och 4, 45142/19 samt 45146/10 i Kvarnbäcken i Botby i enlighet med bilaga 2.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Tonttiluettelo
- 2 Vuokrauseriaatteet
- 3 Sijaintikartta
- 4 Asemakaavan muutos nro 12475
- 5 Asemakaavan muutos nro 12443
- 6 Asemakaavan muutos nro 12327
- 7 Asemakaavan muutos nro 12409

Sökande av ändring

A, B och C

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Uppgifter om detaljplanen



11.12.2019

Böle, Postparken

Detaljplaneändringen nr 12475 för tomterna i Postparken i Böle godkändes av stadsfullmäktige 25.4.2018 (§ 90) och trädde i kraft 6.7.2018. Byggrätten i detaljplaneområdet uppgår till sammanlagt 251 095 m² vy, varav 237 400 m² vy är för boende och 4 310 m² vy för affärs- och verksamhetslokaler, 8 200 m² vy för offentliga tjänster och 1 185 m² vy för gemensamma lokaler. Byggandet på området har börjat 2019 och byggarbetena beräknas pågå till slutet av 2020-talet.

Botby, Östra centrum

För området vid Handelshusgatan 16 har detaljplaneändring nr 12443 utarbetats, vilken krävs för kompletteringsbyggande och utveckling av området. Området beräknas få ca 200 nya invånare. Tomterna börjar bebyggas våren 2020. Detaljplaneändring nr 12443 godkändes av stadsfullmäktige 29.11.2017 (§ 418) och den vann laga kraft 30.1.2018. Detaljplaneområdets sammanlagda byggrätt uppgår till 20 300 m² vy varav 8 500 m² vy utgör ny byggrätt för bostäder. Av den totala byggrätten ska minst 400 m² våningsyta vara affärs-, restaurang-, kontors- eller servicelokaler.

Botby, Kvarnbäcken

För området vid Ovanstenvägen 2, 4, 5 och 8 har detaljplaneändring nr 12327 utarbetats, vilken krävs för kompletteringsbyggande och utveckling av området. Området får ca 350–500 nya invånare beroende på bostadsformerna. Tomterna börjar bebyggas under 2020. Detaljplaneändring nr 12327 godkändes av stadsfullmäktige 9.12.2015 (§ 342) och den vann laga kraft 22.1.2016. Detaljplaneområdets sammanlagda byggrätt uppgår till 74 802 m² vy, varav 15 200 m² vy utgör ny byggrätt för bostäder. Utöver den byggrätt som anges i detaljplanen får man bygga affärs-, arbets-, service- eller kontorslokaler som inte medför olägenhet för omgivningen på högst 60 m² våningsyta.

För området vid Ovanstenvägen 6 har detaljplaneändring nr 12409 utarbetats, som är nödvändig för kompletteringsbyggande och utveckling av området. Detaljplaneändringen gör det möjligt att på tomten 45146/3 uppföra ett bostadshus i åtta våningar som kompletteringsbygge. Tomten börjar bebyggas under 2020. Detaljplaneändring nr 12409 godkändes av stadsfullmäktige 19.4.2017 (§ 197) och den vann laga kraft 2.6.2017. Detaljplaneområdets sammanlagda byggrätt uppgår till 6 650 m² vy varav 2 800 m² vy utgör ny byggrätt för bostäder.

Lokaliseringskartan finns som bilaga 3. Detaljplanekartorna utgör bilagorna 4–7.



Reserveringsbeslut

Böle

Stadsstyrelsen beslutade 25.8.2014 (§ 836) reservera ca 150 000 m² vy av den planerade bostadsbyggrätten i området Postparken att överlåtas för partnerskapsplanläggning och planering och byggande av bostadsprojekt till 31.12.2016 på följande villkor:

- Av den planerade bostadsbyggrätten som planläggs i området ska sammanlagt ca 20 % förverkligas som hyresbostäder med statligt stöd, 40 % som bostäder av mellanformstyp och 40 % som oreglerade ägar- och/eller hyresbostäder med fri finansiering. Av den oreglerade bostadsproduktionen kan högst ca 30 % vara hyresbostadsproduktion.
- Rätten att bygga hyresbostäder med statligt understöd reserveras för Bostadsproduktionsbyrån.

Stadsstyrelsen beslutade 23.11.2015 (1141 §) reservera tomten 17125 för flervåningshus i området för landtrafikcentralen i Böle för Bostadsproduktionsbyrån för partnerskapsplanläggning och planering av bostadsprojekt till 31.12.2017 bl.a. på följande villkor:

- Av kvarterens bostadsbyggrätt får högst ca 50 % användas för statligt understödd produktion av hyresbostäder och minst 50 % ska vara produktion av bostäder av mellanformstyp.
- Fastighetsnämnden beslutar om reserveringen av tomterna samt om villkoren för detta när stadsplaneringsnämnden har godkänt utkastet till detaljplan för området.
- Stadsstyrelsen har 25.8.2014 (836 §) reserverat bostadsbyggrätten för att bygga hyresbostäder med statligt stöd (ca 30 000 m² vy) för Bostadsproduktionsbyrån. Med den aktuella reserveringen reserveras ytterligare 36 500 m² vy för Bostadsproduktionsbyrån för produktion av bostäder med hybridfinansiering.
- Den eventuella hitasproduktionen förverkligas med Hitas I-villkor.

Kvarteret 17125 reserverades för produktion av hyresbostäder med statligt stöd.

Tomtchefen har 6.4.2018, 14 §, beslutat fortsätta reserveringen av tomten 17125/2 fram till 31.12.2019 enligt de tidigare villkoren.



Chefen för teamet bostadstomter beslutade 28.8.2018, 243 §, ändra reserveringsvillkoren för tomten 17125/2 så att tomtens finansierings- och besittningsform ändras från statligt understödd produktion av hyresbostäder till produktion av ägarbostäder med fri finansiering enligt Hitas I-villkor. I övrigt gäller de tidigare reserveringsvillkoren.

Botby

Stadsstyrelsen beslutade 5.11.2018, 691 §, reservera tomterna 45048/10, 45141/3 och 4, 45142/19 samt 45146/10 för Bostadsproduktionsbyrån till 31.12.2020 bl.a. på följande villkor:

- tomten 45048/10 reserveras för planering av bostadsrättsbostäder och hyresbostäder med statligt stöd på så sätt att ungefär hälften av byggrätten för bostadshus ska vara hyresbostäder med statligt stöd och ungefär hälften bostadsrätter,
- tomten 45141/3 reserveras för planering av bostadsrättsbostäder för seniorer,
- tomten 45141/4 reserveras för planering av hyresbostäder med statligt stöd för seniorer,
- tomten 45142/19 reserveras för planering av bostadsrättsbostäder och
- tomten 45146/10 reserveras för planering av bostadsrättsbostäder.

Kortvarig utarrendering

Chefen för teamet bostadstomter beslutade 4.7.2019 (§ 199) utarrendera tomten 1 i kvarteret 17124 till Helsingfors stads Bostadsproduktion för tiden 1.8.2019–31.7.2020 för ansökan om bygglov för det under bildning varande bolaget Postipuiston pysäköinti Oy:s räkning.

Chefen för teamet bostadstomter beslutade 25.6.2019 (§ 183) utarrendera tomten 2 i kvarteret 17125 till Helsingfors stads Bostadsproduktion för tiden 1.8.2019–31.7.2020 för ansökan om bygglov för det under bildning varande bolaget As Oy Helsingin Kollikallios räkning.

Tomtuppgifter

Tomternas arealer, adresser, byggrätter och detaljplaneuppgifter framgår närmare av bilaga 1.

Markuppgifter



I Postparkens område har det konstaterats halter av skadliga ämnen som överskrider gränsvärdet, vilket arrendetagaren bör beakta i markarbetena. Helsingfors stads miljöskydds-enhet har 29.3.2019 gett ett utlåtande i ärendet, som arrendetagaren måste iaktta. Arrendetagaren ansvarar för åtgärder och kostnader som orsakas av gränsvärdena.

Utifrån tillgängliga uppgifter har det inte vid Handelshusgatan 16 bedrivits någon verksamhet som skulle ha kunnat orsaka föroreningar i marken.

Enligt jordartskartan finns det delvis fyllnadsjord på områdena vid Ovanstensvägen 2, 4, 5, 6 och 8. Utifrån tillgängliga uppgifter har det inte på dessa områden bedrivits någon annan verksamhet som skulle ha kunnat orsaka föroreningar i marken.

Förslag till arrendeprinciper

När arrendeprinciperna bestämdes har man tagit hänsyn till priszonsmodellen eller arrendeprinciper som tidigare fastställts för samma område eller ett liknande område samt tomternas läge och på så sätt strävat efter en enhetlig och konsekvent prissättning. Tomternas besittnings- och finansieringsform har beaktats när arrendeprinciperna fastställdes, likaså kostnaderna för tomternas bilplatser och för grundläggningen av byggnaderna.

Priset på tomterna avsedda för hyresbostadsproduktion med statligt stöd har bestämts med hjälp av tomtpriskurvorna fastställda av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA).

I fråga om parkeringstomterna (LPA) tillämpas de principer som staden allmänt följer.

Jämförelseuppgifter

Böle

Som jämförelseuppgift konstateras att stadsfullmäktige 16.1.2019, 6 §, fastställde arrendet för flervåningshustomter (AK) och en bilplatstomt (LPA) eller tomter som bildas av dem på så sätt att årsarrendet för flervåningshustomterna (AK) 17115/1 och 8, 17120/2, 17122/1 och 4, 17126/1–2, 17127/1–2 samt 17128/1–2 bestämdes så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" i fråga om tomterna för produktion av hyresbostäder och bostadsrättsbostäder med statligt räntestöd motsvaras av minst 31 euro/m² vy och i fråga om tomterna för hitasproduktion av minst 37 euro/m² vy. Årsarrendet för utrymmen som tjänar parkeringen på bilplatstomten (LPA) 17121/1 och för eventuella gemensamma lokaler bestäms så att po-



ängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset en (1) euro per kvadratmeter våningsyta eller per kvadratmeter.

Botby

Som jämförelseuppgift för tomterna i Östra centrum i Botby konstateras att stadsfullmäktige 19.4.2017 (§ 193) bemyndigade fastighetsnämnden att utarrendera flervåningshustomterna (AK) 43086/1, 43215/7 och 9 i 43 stadsdelen (Hertonäs, Kasberget) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro/m² vy för produktion av hyresbostäder och bostadsrättsbostäder samt Hitas-bostäder med statligt stöd (långfristigt räntestöd). Samtidigt beslutade stadsfullmäktige att årsarrendet för affärslokaler, butiker, kaféer, restauranger, lokaler för social service, hälsovårdslokaler, kontor och dylika som eventuellt byggs på tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 16 euro per kvadratmeter våningsyta.

Som jämförelseuppgift för tomterna i Kvarnbäcken i Botby konstateras att stadsfullmäktige 7.6.2017 (§ 282) bemyndigade stadsmiljönämnden att utarrendera flervåningshustomten (AK) 54057/3 i 54 stadsdelen (Nordsjö, Mellersta Nordsjö) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro/m² vy för produktion av hyresbostäder med statligt stöd (långfristigt räntestöd).

Arrendeprinciper

Med hänsyn till tomternas läge, ändamål, jämförelseuppgifter och övriga aspekter föreslås det att arrendeprinciperna ska fastställas enligt följande:

Årsarrendet för flervåningshustomten (AK) 17125/2 i Postparken i Böle bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av ett kvadratmeterpris på minst 37 euro för tomter med Hitas-bostadsproduktion, vilket till sitt nuvärde (9/2019, index 1973) motsvarar ett pris på ca 730 euro per kvadratmeter våningsyta.

I fråga om tomterna för produktion av hitasbostäder blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna då ca 2,92 euro/m² i månaden.

I de beräknade priserna ovan har den s.k. begynnelseårsnedsättningen inte beaktats.



11.12.2019

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

Det föreslås att ett arrende som motsvarar det för bostadsvåningsytan ska tas ut för butiks- och kombilokaler såsom affärs-, restaurang-, arbets- eller andra motsvarande lokaler som eventuellt byggs på bostadstomterna.

Det föreslås att en nedsättning på 20 procent av det ursprungliga arrendet för begynnelseåren ska beviljas för bostadsbyggrätten på tomter med fri finansiering fram till 31.12.2023. Det föreslås att en nedsättning för begynnelseåren ska beviljas eftersom byggandet på området inte har slutförts. På grund av detta tas arrendet för bostadstomterna med fri finansiering ut till 80 procent till 31.12.2023.

Årsarrendet för utrymmen som tjänar parkeringen på bilplatstomten (LPA) 17124/1 och för eventuella gemensamma lokaler ska bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter våningsyta eller per kvadratmeter, vilket till sitt nuvärde (9/2019, index 1973) motsvarar ett pris på ca 20 euro per kvadratmeter våningsyta eller per kvadratmeter.

Det föreslås att årsarrendet för tomterna för flervåningshus i Östra centrum i Botby (AK) 45048/11 och 12 ska bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av ett kvadratmeterpris på minst 29 euro för produktion av hyresbostäder och bostadsrättsbostäder med statligt räntestöd (långt räntestöd), vilket till sitt nuvärde (9/2019, index 1973) motsvarar ett pris på ca 572 euro per kvadratmeter våningsyta (ca 458 euro under tiden med s.k. ARA-nedsättning).

För tomterna avsedda för produktion av hyresbostäder eller bostadsrättsbostäder med statligt räntestöd blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna då ca 2,29 euro/m² i månaden (ca 1,83 euro/m² i månaden under tiden med s.k. ARA-nedsättning).

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

Det föreslås att årsarrendet för affärs-, restaurang-, kontors-, service- eller motsvarande lokaler som byggs på tomterna ska bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av ett pris på minst 18 euro per kvadratmeter våningsyta, vilket till sitt nuvärde motsvarar ca 355 euro per kvadratmeter våningsyta (9/2019, index 1973).



11.12.2019

Det föreslås att 80 procent av årsarrendet ska tas ut för bostadstomter med statligt stöd under den tid som det lån som beviljats för att bygga bostadshus på tomten inte har återbetalats eller under den tid som staten gottgör räntan (räntestöd) för det lån som beviljats för att bygga bostäderna.

Priset på tomterna för bostadsproduktion med statligt stöd har förhandlats fram med Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA). Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) anser att de föreslagna priserna stämmer överens med deras anvisningar och är godtagbara.

Årsarrendet för bilplatstomten (LPA) 45048/8 föreslås bli bestämt så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av ett kvadratmeterpris på minst en (1) euro, vilket till sitt nuvärde (9/2019, index 1973) motsvarar ett pris på ca 20 euro per kvadratmeter.

Dessutom föreslås det att om bostadstomternas finansierings- och/eller upplåtelseformer ändras till exempel på grund av ett reserveringsbeslut eller en ändring av detaljplanen kan arrendet för dessa tomter bestämmas utifrån ett pris som motsvarar den nya finansierings- och/eller upplåtelseformen och som i framställningen ovan angetts för tomterna.

Det föreslås att årsarrendet för flervåningshustomterna (AK) 45141/3 och 4, 45142/19 samt 45146/10 i Kvarnbäcken i Botby ska bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av ett kvadratmeterpris på minst 26 euro för produktion av hyresbostäder och bostadsrättsbostäder med statligt räntestöd (långt räntestöd), vilket till sitt nuvärde (9/2019, index 1973) motsvarar ett pris på ca 513 euro per kvadratmeter våningsyta (ca 410 euro under tiden med s.k. ARA-nedsättning).

För tomterna avsedda för produktion av hyresbostäder eller bostadsrättsbostäder med statligt räntestöd blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna då ca 2,05 euro/m² i månaden (ca 1,64 euro/m² i månaden under tiden med s.k. ARA-nedsättning).

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

Det föreslås att ett arrende som motsvarar det för bostäder ska tas ut för affärs-, kontors- eller arbetslokaler eller motsvarande utrymmen som eventuellt byggs på bostadstomterna.

Det föreslås att 80 procent av årsarrendet ska tas ut för bostadstomter med statligt stöd under den tid som det lån som beviljats för att bygga



11.12.2019

Ärende/7

bostadshus på tomten inte har återbetalats eller under den tid som staten gottgör räntan (räntestöd) för det lån som beviljats för att bygga bostäderna.

Priset på tomterna för bostadsproduktion med statligt stöd har förhandlats fram med Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA). ARA anser att de föreslagna priserna stämmer överens med deras anvisningar och är godtagbara.

Dessutom föreslås det att om bostadstomternas finansierings- och/eller upplåtelseformer ändras till exempel på grund av ett reserveringsbeslut eller en ändring av detaljplanen kan arrendet för dessa tomter bestämmas utifrån ett pris som motsvarar den nya finansierings- och/eller upplåtelseformen och som i framställningen ovan angetts för tomterna.

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % och årsarrendet för andra tomter 5 % av det kalkylmässiga tomtpriiset baserat på tomtens primära ändamål.

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

Behörighet

I enlighet med 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 Tonttiluettelo
- 2 Vuokrauseriaatteet
- 3 Sijaintikartta
- 4 Asemakaavan muutos nro 12475
- 5 Asemakaavan muutos nro 12443
- 6 Asemakaavan muutos nro 12327
- 7 Asemakaavan muutos nro 12409

Sökande av ändring

A, B och C

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 25.11.2019 § 797

HEL 2019-007773 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A)

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Pasilan Postipuistossa sijaitsevan asuinkerrostalotontin (AK) 17125/2 sekä pysäköintitontin (LPA) 17124/1 vuokrausperiaatteet liitteen 2 mukaisesti.

B)

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Vartiokylän Itäkeskuksessa sijaitsevien asuinkerrostalotonttien (AK) 45048/11 ja 12 sekä pysäköintitontin (LPA) 45048/8 vuokrausperiaatteet liitteen 2 mukaisesti.

C)

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Vartiokylän Myllypurossa sijaitsevien asuinkerrostalotonttien (AK) 45141/3 ja 4, 45142/19 sekä 45146/10 vuokrausperiaatteet liitteen 2 mukaisesti.

Käsittely

25.11.2019 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Anni Sinnemäki, Tuula Saxholm

Esteellisyyden syy: yhteisöjääviys (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 29.10.2019 § 543

HEL 2019-007773 T 10 01 01 02

Kollikatu, Lavakatu, Kauppakartanonkatu, Yläkiventie, Yläkivenrinne



Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki vahvistaa Helsingin Pasilan ja Vartiokylän asemakaavan muutokseen nro 12475, 12443, 12327 ja 12409 sisältyvien liitteessä 1 mainittujen asuinkerrostalonttien (AK) ja autopaikkatonttien (LPA) tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 2 mukaisesti myöhemmin päätettävästä ajankohdasta lukien 31.12.2080 saakka.

Käsittely

29.10.2019 Ehdotuksen mukaan

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 8 kokouksen asiana nro 14.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Anne Björn, tonttiasiamies, puhelin: 310 32870
anne.bjorn(a)hel.fi