



11.09.2019

Ärende/10

§ 246

Arrendeprinciper för en bostadstomt (Vallgård, tomten 22586/6)

HEL 2019-005470 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för bostadstomten 22586/6 (AKS) i 22 stadsdelen (Vallgård) med början från en tidpunkt som bestäms senare fram till 31.12.2080 i enlighet med bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Kartta Mäkelänrinteen urheilukampuksen asemakaavasta ja asema-
kaavan muutoksesta nro 12490

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Den som reserverat tomten

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

För Backasbrinkens område i Vallgård har det utarbetats en detaljplan och detaljplaneändring som är nödvändig för att kunna utveckla idrotts-campus och bygga där. I området för detaljplaneändringen ingår tomten 22586/6 i ett kvartersområde för specialboende (AKS). På tomten byggs studentbostäder med statligt räntestöd (långfristigt räntestöd) avsedda för idrottare.

Meningen är att inleda byggarbetena på tomten under senhösten 2019 och därför är det nödvändigt att fastställa arrendeprinciper för tomten.



11.09.2019

Ärende/10

Föredragandens motiveringar

Detaljplane- och tomtuppgifter

Detaljplanen och detaljplaneändringen nr 12490 för Backasbrinkens idrottscampus godkändes av stadsfullmäktige 12.9.2018 (§ 233) och trädde i kraft 31.10.2018.

Tomten 22586/6 hör till ett kvartersområde för specialboende (AKS) och dess byggrätt är 5 400 m² vy. Tomtens yta är 2 750 m² och dess primära adress är Backasbrinken 4. För tomten gäller tomtindelningen nr 13233. Tomten fördes in i fastighetsregistret 19.2.2019.

Detaljplanekartan finns som bilaga 2.

Markuppgifter

I Mäkelärinteen lukios skolhus, som ligger i närheten av arrendeområdet, har en undersökning av eventuella föroreningar i marken genomförts (Miljöteknisk undersökningsrapport, Mäkelärinteen lukio, Vahanen Environment Oy, 5.12.2018). I undersökningarna har det inte upptäckts förorenad mark i området men i porgasen upptäcktes bl.a. förhöjda halter av oljeformiga kolväten. Detta kommer att beaktas i arrendeavtalet. Om det framkommer behov av marksanering i arrendeområdet, ersätter tomtens utarrenderare de kostnader för sanering av marken som överskrider vanliga marbyggnadskostnader för den som arrenderar tomten, om parterna har kommit överens om de åtgärder och kostnader som ska ersättas innan några åtgärder vidtas.

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen reserverade 13.11.2017 (1005 §) området för Urheastiftelsen och Helsingforsregionens studentbostadsstiftelse sr (Hoas) för planering av en sporthall, skolutbyggnad och studentbostäder till 31.12.2018. Det område som reserveras består av ett outbrutet område på tomten 22586/3 och ett outbrutet område i fastigheten 91-401-2-13 (Kumpula-Gumtäkt). Områdets yta är sammanlagt ca 17 000 m². Enligt beslutet följs bl.a. följande villkor vid reserveringen:

- Hoas reservering gäller planering av studentbostäder. De planerade bostäderna ska utgöra bostadsproduktion med statligt stöd och bostäderna ska vara studentbostäder avsedda för idrottare.
- I planeringen ska den allmänna gångförbindelsen (Vallgårdsstråket) i Vallgårdsdalen beaktas och bevaras, likaså trappförbindelsen till stråket. Projektet svarar på sin bekostnad för en eventuell flyttning av förbindelsen.



11.09.2019

- I fråga om hyresbostadsproduktionen med statligt stöd är hyresnivån reglerad. Hyrorna bestäms enligt självkostnadsprincipen och anvisningarna och instruktionerna från finansierings- och utvecklingscentralen för boende (Ara) och stadsmiljösektorns bostadstjänster följs. Den som reserverar tomten är skyldig att förelägga stadsmiljösektorns bostadstjänster bl.a. principerna för hyresbestämning för objektet för godkännande innan hyresverksamheten inleds.

Tomten 22586/6 har kortfristigt utarrenderats till Hoas för tiden 1.5.2019–30.4.2020 för ansökan om bygglov.

Förslag till arrendepinciper

Vid fastställandet av arrendepinciperna strävar man efter en konsekvent och enhetlig prissättning med hänsyn till tomtens läge och användningsändamål samt de arrendepinciper som tidigare har fastställts i samma område.

Eftersom projektet genomförs i form av produktion med statligt räntestöd bör man vid prissättningen av tomterna även beakta den prissättning som Ara godkänt. Priset för tomten har förhandlats fram med Ara och priset följer Aras anvisningar och har blivit godkänt av Ara.

Jämförelseuppgifter

Stadsfullmäktige beslutade 17.1.2018 (10 §) bemyndiga stadsmiljönämnden att utarrendera AKS-tomten 2 i kvarteret 43122 i 43 stadsdelen (Hertonäs) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 33 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

Stadsfullmäktige beslutade 16.5.2018 (103 §) bemyndiga stadsmiljönämnden att utarrendera AKS-tomten 17 i kvarteret 22585 i 22 stadsdelen (Vallgård) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 34 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om produktion av studentbostäder med statligt räntestöd.

Arrendepinciper

Med beaktande av tomtens läge och användningsändamål, jämförelseuppgifterna och övriga omständigheter föreslås det att årsarrendet för tomten 22586/6 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" i fråga om tomterna för produktion av hyresbostäder med statligt räntestöd, avsedda för studerande, motsvaras av priset 35 euro/m² vy, vilket motsvarar ett nuvärde



11.09.2019

(3/2019, index 1961) på ca 686 euro/m² vy (ca 549 euro/m² vy med den s.k. Ara-nedsättningen). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir ca 2,75 euro/m² i månaden (ca 2,2 euro/m² i månaden med den s.k. Ara-nedsättningen).

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

Av årsarrendet för tomterna tas 80 % ut så länge som statligt bostadslån för bostadsproduktionen på tomterna återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4% av det kalkylmässiga tomtpriset baserat på tomtens huvudsakliga användningsändamål.

I Ara-objekt ska tomterna upplåtas genom utarrendering.

Arrendetiden föreslås vara ca 60 år, så att arrendetiden går ut 31.12.2080.

Befogenheter

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 Vuokrauseriaatteet
- 2 Kartta Mäkelänrinteen urheilukampuksen asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 12490

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden



11.09.2019

Ärende/10

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 26.08.2019 § 525

HEL 2019-005470 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) sijaitsevan asuntontin 22586/6 (AKS) vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 21.05.2019 § 261

HEL 2019-005470 T 10 01 01 02

Mäkelänrinne 4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle,

- että Helsingin Vallilassa sijaitsevan asuntontin 22586/6 (AKS, kerrostalo) vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(a)hel.fi
Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi