



## § 232

### Arrendegrunder för detaljplaneområdet nr 12166 Sydbranten i Kungseken (Kårböle, Kungseken)

HEL 2018-004892 T 10 01 01 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade att de tomter som ingår i detaljplaneändringen nr 12166 för 33 stadsdelen (Kårböle) och framgår av bilaga 1, eller de tomter som senare bildas av dessa, utarrenderas från senare bestämda tidpunkter till 31.12.2080 på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (A) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 25 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta (nuvärde 485 euro/m<sup>2</sup> vy, 3/2018, index 1939) för produktion av bostadsrättsbostäder eller hyresbostäder med statligt räntestöd och bostäder med hitasvillkor och minst av priset 30 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta (nuvärde 582 euro/m<sup>2</sup> vy, 3/2018, index 1939) för produktion av oreglerade fritt finansierade ägar- och hyresbostäder.

Affärs-, butiks- och arbetslokaler som eventuellt byggs på tomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

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

2

Årsarrendet för småhustomterna (AP) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 28 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta (nuvärde 543 euro/m<sup>2</sup> vy, 3/2018, index 1939) för produktion av bostadsrätts- eller hyresbostäder med statligt räntestöd och bostäder med hitasvillkor och minst av priset 33 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta (nuvärde 640 euro/m<sup>2</sup> vy, 3/2018, index 1939) för produktion av oreglerade fritt finansierade ägar- och hyresbostäder.

Affärs- och arbetslokaler som eventuellt byggs på tomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

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



12.09.2018

Ärende/8

3

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.

4

I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av stadsmiljönämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor. I fråga om hitasobjekt gäller dessutom de av stadsfullmäktige och stadsstyrelsen fastställda villkoren om reglering av pris- och kvalitetsnivån på bostäder.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

## Bilagor

- 1 Tonttiluettelo
- 2 Sijaintikartta
- 3 Tonttikartta

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Stadsfullmäktige godkände 28.8.2013 (§ 273) detaljplaneändringen nr 12166 för Sydbranten i Kungseken.

Stadsstyrelsen beslutade 25.8.2014 (836 §) reservera tomterna 33400/1–2, 33401/1–3, 33402/1 och 33403/1–2 i Kungseken för upplåtelse genom ett särskilt anmälningsförfarande och ett förhandlat förfarande eller genom ett annat ansökningsförfarande eller en tävling, som godkänts av fastighetsnämnden, för planering av utvecklingsprojekt inom byggande i trä. Inget reserveringsbeslut gäller för tomten 33398/2.

Stadsmiljösektorns tjänst utveckling av markegendom och tomter har berett ansökningsförfarandena för tomterna i detaljområdet i enlighet



med stadsstyrelsens beslut. Avsikten är att inleda två särskilda ansökningsförfaranden under år 2018, varför arrendegrunder för tomterna i Sydbranten i Kungseken ska fastställas. Förslaget gäller nio bostadstomter på vilka flervåningshus och/eller småhus i trä kommer att byggas.

Det föreslås att följande arrendegrunder ska fastställas:

- i fråga om oreglerad bostadsproduktion minst 30 euro (index 100) för flervåningshus (A) och minst 33 euro (index 100) för småhus (AP)
- i fråga om produktion av bostadsrätts- eller hyresbostäder med statligt räntestöd och bostäder med hitasvillkor 25 euro (index 100) för flervåningshus (A) och 28 euro (index 100) för småhus (AP).

Arrendegrunderna gäller fram till 31.12.2080.

Arrendet baserar sig på byggrättens kalkylmässiga pris per kvadratmeter (m<sup>2</sup> vy) som i nuvarande prisnivå (3/2018, index 1939) uppgår till ca 582 euro (A) och 630 euro (AP) för bostäder utan nedsättningar. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår då till ca 2,3 euro/m<sup>2</sup> i månaden och 2,6 euro/m<sup>2</sup> i månaden utan nedsättningar. I fråga om produktion av bostäder med hitasvillkor och Ara-hyresbostäder blir effekten på vederlaget mindre än ovan.

## Föredragandens motiveringar

### Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 25.8.2014 (836 §) reservera tomterna 33400/1–2, 33401/1–3, 33402/1 och 33403/1–2 i Kungseken för upplåtelse genom ett särskilt anmälningsförfarande och ett förhandlat förfarande eller genom ett annat ansökningsförfarande eller en tävling, som godkänts av fastighetsnämnden, för planering av utvecklingsprojekt inom byggande i trä, bland annat på följande villkor:

- Tomten 33400/2 upplåts för produktion av hyresbostäder med statligt räntestöd.
- Tomterna 33400/1, 33401/2–3, 33402/1 och 33403/1 upplåts för produktion av bostäder av mellanformstyp, dvs. bland annat bostäder med hitasvillkor.
- Tomterna 33401/1 och 33403/2 upplåts för produktion av oreglerade ägar- och/eller hyresbostäder.



Inget reserveringsbeslut gäller för tomten 33398/2.

#### Detaljplane- och tomtuppgifter

Stadsfullmäktige godkände 28.8.2013 (§ 273) detaljplaneändringen nr 12166 för Sydbranten i Kungseken. Detaljplaneändringen vann laga kraft 11.10.2013. Enligt detaljplanen utgör de tomter för vilka arrendegrunder nu föreslås bli fastställda kvartersområde för flervåningshus (A) eller kvartersområde för småhus (AP).

Husen i detaljplaneområdet ska främst byggas i trä, och trä ska också användas som fasadmaterial. Antalet våningar varierar i huvudsak mellan två och fyra. Detaljplaneområdet sluttar svagt i riktningen från norr mot söder. I nuläget utgör detaljplaneområdet skog.

I kvartersområdet för flervåningshus avgränsas Kungsekens huvudgata av flervåningshus i trä med sadeltak i främst fyra våningar som bildar skyddade gårdsområden i kvarteren. Gatornas nivåskillnader gör att bilplatser kan placeras under gårdsdäck mellan byggnaderna på ett naturligt sätt utan massiva schaktningar eller långa infarter.

På bostadsgatornas sida finns småhus eller låghus. Bilplatserna för småhustomterna anläggs på parkeringsplatser ovan jord i tomtområdena.

En detaljplaneändring (nr 12504) är aktuell för en del av Sydbranten i Kungseken. Stadsmiljönämnden har 10.4.2018 (§ 183) tillstyrkt detaljplaneändringen. Detaljplaneändringen gäller för Kungseksbrantens gatuumråde och kvarteret 33399 (A, AO). Området för detaljplaneändringen och tomten 33398/1 i statens ägo ingår inte i detta förslag till arrendegrunder.

En lägeskarta och ett utdrag ur detaljplanen finns i bilagorna 2 och 3.

Tomterna med finansierings- och besittningsformer och förslag till arrendegrunder anges i bilaga 1.

#### Mark- och grundläggningsförhållanden

Marken i området består i huvudsak av morän och kalt berg. I mitten av området och på områdets västra och östra kant finns tunna, 0–3 meter tjocka lerområden. Markytan sluttar i riktningen från norr mot söder. I nuläget är marknivån i huvudsak mellan nivån +28 (söder) och +32 (norr) och de bergiga backarna uppnår nivån ca +35 vid sin högsta punkt.



Grundvattenytan har observerats i åtta observationsrör i området. Grundvattenytan har legat nära markytan i observationspunkterna, ca 0–2 meter under markytan.

#### Jämförelseuppgifter och förslag till arrendegrunder

Kungseken ligger i stadsdelen Kårböle i norra delen av västra Helsingfors. Detaljplaneområdet, som utgör främst obebyggd skog som är i rekreationsbruk, gränsar till Kungsekens centrumområde i norr, Centralparken i öster och Håkansåker småhusområde i söder.

De närmaste offentliga och kommersiella tjänsterna för invånarna i Kungseken ligger för tillfället i Håkansåker, Gamlas och Malmgård. Dessutom finns det mångsidiga kommersiella tjänster och kultur- och idrottstjänster i Myrbacka områdescentrum på Vandasidan. Avståndet från området till Malmgårds och Myrbacka tågstationer är ca 2 km.

Arrendegrunderna har bestämts med beaktande av områdets läge i s.k. Kungstriangeln, särskilda krav som gäller ekologiskt byggande och byggandets täthet. I bestämningen av arrendegrunder för flervåningshus har man kommit fram till att prissättningen ska följa de redan tidigare fastställda arrendegrunderna i Kungseken. Härigenom tryggas att arrendena är av samma storlek och prissättningen konsekvent när det är fråga om tomter av nästintill samma värde med tanke på läge, närbarhet och grundläggningsförhållanden och de krav som detaljplanen ställer på byggandet.

Stadsfullmäktige fastställde 20.1.2016 (§ 16) arrendegrunder för bredvidliggande tomter för flervåningshus i Kungsekens centrumområde, enligt vilka årsarrendena bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om produktion av bostadsrättsbostäder eller hyresbostäder med statligt räntestöd.

Som jämförelseuppgifter i fråga om småhustomterna utnyttjas arrendegrunder fastställda av stadsfullmäktige 25.9.2013 (§ 941) för området Aspjärilen i Hongasmossa.

Hongasmossa har planlagts för småhusdominerat boende. Tomtexploateringen på småhustomterna (AP, II) är av storleksklassen 0,40–0,50. En detaljplanebestämmelse som förpliktar till byggande i trä gäller såväl tomterna i Hongasmossa som de aktuella bostadstomterna i Sydbranten i Kungseken. Grundläggningsförhållandena i områdena Aspjärilen och Sydbranten i Kungseken är av samma nivå.

Arrendegrunderna för småhustomterna i Hongasmossa har fastställts så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober



12.09.2018

= 100" motsvaras av priset 28 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om produktion av fritt finansierade oreglerade ägar- och/eller hyresbostäder. Småhusen i Kungseken och Hongasmossa avviker något från varandra i fråga om bland annat byggandets täthet, trafikförbindelserna och utbudet av grön- och friluftsområden till Kungsekens fördel. Med beaktande av det som anges ovan och tidsfaktorer föreslås det att arrendegrunder för tomterna med beteckningen AP i Kungseken ska fastställas så att de blir 18 % högre än arrendegrunderna i Hongasmossa.

#### Arrendet för tomter för flervåningshus

Med beaktande av faktorerna ovan föreslås det att arrendegrunder för tomterna för flervåningshus (A) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 25 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om produktion av bostadsrättsbostäder eller hyresbostäder med statligt räntestöd och bostäder med hitasvillkor och minst av priset 30 euro i fråga om produktion av fritt finansierade och oreglerade ägar- och hyresbostäder.

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir då i fråga om produktion av bostadsrätts- eller hyresbostäder med statligt räntestöd 1,6 euro/m<sup>2</sup> i månaden, i fråga om produktion av bostäder av mellanformstyp 1,9 euro/m<sup>2</sup> i månaden och i fråga om fritt finansierad och oreglerad bostadsproduktion 2,3 euro/m<sup>2</sup> i månaden.

#### Arrendet för småhustomter

Arrendegrunder för småhustomterna (AP) föreslås bli fastställda så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober = 100" motsvaras minst av priset 33 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om produktion av fritt finansierade oreglerade ägar- och/eller hyresbostäder.

På motsvarande sätt föreslås det att arrendegrunder för tomterna med beteckningen AP för produktion av bostäder med hitasvillkor och/eller andra bostäder av mellanformstyp och produktion av bostadsrätts- eller hyresbostäder med statligt räntestöd ska fastställas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober = 100" motsvaras minst av priset 28 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir i fråga om produktion av bostadsrätts- eller hyresbostäder med statligt räntestöd 1,7 euro/m<sup>2</sup> i månaden, i fråga om produktion av bostäder av mellanformstyp 2,2 euro/m<sup>2</sup> i månaden och i fråga om fritt finansierad och oreglerad bostadsproduktion 2,6 euro/m<sup>2</sup> i månaden.



---

Kapitalvärden som motsvarar arrendegrunderna, årsarrende och arrendetid

Kapitalvärdet på det kalkylmässiga priset på byggrätten på tomterna i nuvarande prisnivån (3/2018, index 1939) är då i fråga om produktion av oreglerade bostäder utan hitasvillkor 581 euro/m<sup>2</sup> vy (A) och 600 euro/m<sup>2</sup> vy (AP).

Kapitalvärdena på objekten för bostäder med hitasvillkor och andra bostäder av mellanformstyp och objekten för bostadsrättsbostäder eller hyresbostäder med statligt räntestöd är 485 euro/m<sup>2</sup> vy (A) och 543 euro/m<sup>2</sup> vy (AP).

Bostadskomplement som byggs utöver den i detaljplanen angivna våningsytan beaktas inte då arrendet bestäms. För arbets- eller affärslokaler som i enlighet med detaljplanen byggs på tomten 33402/1 (A) tas däremot ut samma arrende som för bostäder.

Enligt förslaget tas 80 % av årsarrendet för bostadstomten 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.

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % av det kalkylmässiga tomtpriiset baserat på den huvudsakliga tomtanvändningen.

Enligt förslaget utarrenderas tomterna enligt vanlig praxis genom avtal på ca 60 år, varvid arrendetiden slutar 31.12.2080.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Tonttiluettelo
- 2 Sijaintikartta
- 3 Tonttikartta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden



## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 27.08.2018 § 510

HEL 2018-004892 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) asemakaavan muutokseen nro 12166 sisältyvät liitteestä 1 ilmenevät tontit tai niistä vastaisuudessa muodostettavat tontit myöhemmin päätettävistä ajankohdista alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinkerrostalotonttien (A) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannon sekä Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 25 euroa (nykyarvo 485 euroa/k-m<sup>2</sup>, 3/2018, ind. 1939) ja sääntelemättömän vapaarahoitteisen omistus- ja vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 30 euroa (nykyarvo 582 euroa/k-m<sup>2</sup>, 3/2018, ind. 1939).

Tonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä- ja työtiloista peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Asuinpientalotonttien (AP) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannon sekä Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 28 euroa (nykyarvo 543 euroa/k-m<sup>2</sup>, 3/2018, ind. 1939) ja sääntelemättömän vapaarahoitteisen omistus- ja vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 33 euroa (nykyarvo 640 euroa/k-m<sup>2</sup>, 3/2018, ind. 1939).

Tonteille mahdollisesti toteutettavien liike- ja työtiloista peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.





3

Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

4

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö  
Tuula Saxholm

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 05.06.2018 § 308

HEL 2018-004892 T 10 01 01 02

Kuninkaantammenkierto, Asetelmankatu, Asetelmankuja, Muotokuvankatu, Muotokuvanpolku

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) asemakaavan muutokseen nro 12166 sisältyvien liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien tai niistä vastaisuudessa muodostettavien tonttien vuokraamista myöhemmin päätettävistä ajankohdista alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinkerrostalotonttien (A) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannon sekä Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 25 euroa (nykyarvo 485 euroa/k-m<sup>2</sup>, 3/2018, ind. 1939) ja sääntelemättömän vapaarahoitteisen omistus- ja vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 30 euroa (nykyarvo 582 euroa/k-m<sup>2</sup>, 3/2018, ind. 1939).



12.09.2018

Tonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä- ja työtiloista peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Asuinpientalotonttien (AP) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukeman asuminen- tai vuokra-asuntotuotannon sekä Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 28 euroa (nykyarvo 543 euroa/k-m<sup>2</sup>, 3/2018, ind. 1939) ja sääntelemättömän vapaarahoitteen omistus- ja vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 33 euroa (nykyarvo 640 euroa/k-m<sup>2</sup>, 3/2018, ind. 1939).

Tonteille mahdollisesti toteutettavien liike- ja työtiloista peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

3

Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

4

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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