



09.10.2019

Ärende/6

§ 299

Arrendeprinciper för vissa tomter (Majstad, Arabiastranden)

HEL 2019-006011 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för tomterna för flervåningshus (AK) 23126/11–13 som ingår i detaljplaneändringen nr 12303, eller de tomter som bildas av dessa, från och med en tidpunkt som bestäms senare fram till 31.12.2085 i enlighet med bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Osto-oikeusperiaatteet
- 3 Asemakaavakartta nro 12303

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Den som arrenderar tomterna

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Omprövning, stadsstyrelsen

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Tomterna 23126/11–13 har reserverats för Arabian Yritystalo Holding Oy för planering av oreglerade ägar- och/eller hyresbostäder utan hitasvillkor och för utredning av byggförutsättningarna till 31.12.2018 utgående från att minst en av tomterna ovan bebyggs med fritt finansie-



09.10.2019

Ärende/6

rade ägarbostäder. Reserveringen har förlängts genom tomtchefens beslut till 31.12.2020.

Byggandet på tomterna kan enligt bedömning inledas i början av 2020. Stadsfullmäktige har 9.12.2015 (340 §) fastställt arrendegrunder för tomterna och beslutat inkludera en köption i arrendeavtalen för tomterna. Med anledning av att tid förflutit och markpriset stigit är det motiverat att fastställa nya arrendeprinciper och köprättsliga principer för tomterna.

Föredragandens motiveringar

Bakgrund och nuläge

En detaljplaneändring för tomten (TYK) 23126/5 i kvartersområdet för icke miljöstörande industri- och lagerbyggnader i Arabiastranden i Majstad blev aktuell år 2013. Ändringen av tomtens användningsändamål grundade sig på att byggnaden för verksamhetslokaler på tomten underutnyttjades. Byggnaden är i behov av grundlig renovering och enligt planerna kommer byggnaden att rivas efter detaljplaneändringen. Det nuvarande arrendeavtalet för tomten 23126/5 gäller fram till 31.12.2025.

Detaljplaneändringen nr 12303 godkändes av stadsfullmäktige 29.3.2017 (176 §) varefter ikraftträdandet av detaljplanen har blivit uppskjutet med anledning av besvär som anförts över detaljplanen. Detaljplaneändringen trädde i kraft 26.6.2018. Efter detaljplaneändringen har tomterna för flervåningshus (AK) 23126/11–13 planlagts på TYK-tomtens 23126/5 plats. Detaljplaneändringen gör det möjligt att ta tomten för verksamhetslokaler i bostadsbruk. Den befintliga byggnaden för verksamhetslokaler rivs och nya flervåningshus uppförs på tomterna. I byggnadernas bottenvåningar finns uthyrbar yta för affärslokaler på sammanlagt 700 m² vy. Parkeringen placeras på byggnadernas innergård under ett däck.

Detaljplanekartan finns som bilaga 3.

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen har 16.11.2015 (1108 §) reserverat de planerade tomterna 23126/11–13 enligt förslaget till detaljplan för Arabian Yritystalo Holding Oy för planering av oreglerade ägar- och/eller hyresbostäder utan hitasvillkor och för utredning av byggförutsättningarna till 31.12.2018 utgående från att minst en av tomterna ovan bebyggs med fritt finansierade ägarbostäder. Reserveringen har 6.2.2019 (8 §) förlängts genom tomtchefens beslut till 31.12.2020. Arabian Yritystalo Oy som har reserverat tomterna har fusionerats med Sivipre Oy, varför re-



09.10.2019

Ärende/6

serveringen har överförs till Sivipre Oy. I övrigt har reserveringen förlängts på tidigare villkor. Tomten har utarrenderats till Sivipre Oy för industriella ändamål genom ett arrendeavtal fram till 31.12.2025. I arrendeområdet finns en tom byggnad för verksamhetslokaler. Byggandet av bostäder förutsätter att den gamla byggnaden för verksamhetslokaler rivs på tomten.

Enligt bedömningar inleds byggandet på tomterna i början av 2020. Stadsfullmäktige har 9.12.2015 (340 §) fastställt arrendegrunder för tomterna 23126/11–13 och beslutat inkludera en köpoption i arrendeavtalen för tomterna.

YIT Suomi Ab har blivit valt till Sivipre Oy:s samarbetspartner. Bostadsaktiebolag som YIT Suomi Oy inrättat blir tomternas arrendetagare.

Tomtuppgifter

Bostadsbyggrätten för tomterna för flervåningshus (AK) 23126/11–13 i enlighet med detaljplaneändringen nr 12303 uppgår till sammanlagt 17 600 m² vy, och dessutom anvisas 700 m² vy för affärslokaler. Tomternas sammanlagda yta är ca 6 171 m². Adressen är Tavastvägen 153. Byggrätten fördelas på tomterna enligt följande:

- tomten 23126/11: byggrätt 5 300 m² vy + affärslokaler 150 m² vy + kafé/restaurang 150 m² vy
- tomten 23126/12: byggrätt 7 800 m² vy + affärslokaler 300 m² vy
- tomten 23126/13: byggrätt 4 500 m² vy + affärslokaler 100 m² vy.

Tomterna ovan har ännu inte styckats eller förts in i fastighetsregistret.

Den som reserverat tomterna har för avsikt att indela tomterna ovan i fyra tomter för flervåningshus (AK) med följande byggrätter:

- 5 300 m² vy + kafé/restaurang 164 m² vy + affärslokaler 133,5 m² vy
- 2 800 m² vy
- 5 000 m² vy + affärslokaler 291,5 m² vy
- 4 500 m² vy + affärslokaler 105 m² vy

Tomtindelningen är ännu inte aktuell.

Markuppgifter

En undersökning av föroreningar i marken har genomförts på tomten (Ympäristotekninen tutkimusraportti, Hämeentie 153, 9.6.2015, Vahnen Environmental Oy). Enligt undersökningen är marken på tomten förorenad. Detta beaktas i det kommande arrendeavtalet så att staden ersätter de extra kostnader för föroreningar som ägt rum före ingången



av det första arrendeavtalet (avtalsnr 13594, 1.6.1986) och kostnaderna för porslinsfyllningar i proportion till sedvanlig schaktning endast om parterna i förväg har kommit överens om de ersättningsbara åtgärderna och kostnaderna innan åtgärder vidtagits och planeringen och anmälan om sanering av förorenad mark dessutom har förverkligats i samråd med staden. Som extra kostnader anses inte sådana kostnader som beror på sanering av marken eller fördröjning av arbetena på grund av avlägsnande av porslinsfyllningar eller kostnader som beror på avlägsnande av sådan mark som underskrider det nedre riktvärdet. Staden svarar inte för sådana skador som beror på dröjsmål och som den som reserverat tomterna eller tredje parter kan vållas av att marken på tomten saneras eller att porslin avlägsnas.

Överlåtelsesätt

Tomterna 23126/11–13, eller de tomter som bildas av dessa, ska överlåtas genom långvarig utarrendering.

I arrendeavtalen för tomterna för flervåningshus (AK) 23126/11–13 för oreglerad fritt finansierad hyresbostadsproduktion, eller de tomter som bildas av dessa, inkluderas en köpoption till tomterna.

Projektet på Tavastvägen 153 har varit aktuellt sedan september 2013 då detaljplaneändringen för TYK-tomten 23126/5 i Arabiastranden i Majstad började på initiativ av tomtens dåvarande arrendetagare Arabian yritystalo Holding Oy. Med anledning av besvär som väckts över detaljplaneändringen vann detaljplaneändringen laga kraft först i juni 2018. Av orsaker som är oberoende av den som reserverat tomten har projektet inte fortskridit.

Med anledning av att tid förflutit och markpriset stigit är det motiverat att fastställa nya arrendeprinciper för tomterna. Dessutom ska en köpoption för arrendetagarna av tomterna för flervåningshus (AK) 23126/11–13 för oreglerad fritt finansierad hyresbostadsproduktion, eller de tomter som bildas av dessa, fastställas.

Stadsstyrelsen beslutade 1.4.2019 (220 §) om riktlinjerna för Helsingfors stads tomtöverlåtelse och de preciserande anvisningarna för tillämpning av dessa. Reserveringsbeslutet för de aktuella tomterna fattades i november 2015, och reserveringen har förlängts i februari 2019, dvs. innan de nya riktlinjerna för tomtöverlåtelse fastställdes. Det är viktigt för stadens tomtöverlåtelseverksamhets förutsebarhet att de nya riktlinjerna inte tillämpas retroaktivt. Riktlinjerna och de befintliga förfarandena för tomtöverlåtelse får som utgångspunkt inte ändras mitt under planeringen av oavslutade projekt. Med anledning av detta och i syfte att främja projektet föreslås det att tomten/tomterna för oreglerad fritt finansierad hyresbostadsproduktion utarrenderas med köpoption.



Enligt reserveringsbeslutet ska minst en tomt bebyggas med oreglerade fritt finansierade ägarbostäder. Den som reserverat tomten har meddelat att det är meningen att indela AK-tomterna 23126/11–13 i fyra tomter och att det enligt beräkningar kommer att byggas oreglerade fritt finansierade hyresbostäder på en tomt eller två tomter. Byggrätten på tomterna 23126/11–13 uppgår till sammanlagt 17 600 m² vy och byggrätten för affärslokaler till ca 700 m² vy. De fritt finansierade hyresbostädernas andel av våningsytan är ca 9 500 m² och våningsytan för affärslokaler på tomterna är ca 400 m². Vid utnyttjande av köpoptionen beräknas den sammanlagda köpesumman för tomterna för oreglerad fritt finansierad produktion av hyresbostäder uppgår till minst ca 8,73 miljoner euro.

Förslag till arrendegrunder och köprättsliga principer

Arrendet har bestämts med beaktande av tomtens pris enligt värderingsinstrumentet, priszonskartan, tidigare fastställda arrendegrunder och -principer för samma eller motsvarande område, tomternas läge och markvärdets utveckling i området. En enhetlig och konsekvent prissättning har eftersträvat. Tomternas besittnings- och finansieringsform har enligt sedvanlig praxis beaktats vid bestämningen av arrendepinciper.

Jämförelseuppgifter

Stadsfullmäktige beslutade 9.12.2015 (340 §) bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera tomterna för flervåningshus (AK) 23126/11–13, eller de tomter som bildas av dessa, i 23 stadsdelen (Majstad) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 40 euro/m² vy för oreglerade ägarbostäder och 38 euro/m² vy för oreglerade hyresbostäder.

Stadsfullmäktige beslutade 15.6.2016 (181 §) bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera tomterna för flervåningshus (AK) 10630/1 och 3, 10632/1 och 3, 10634/1 och 4, 10636/3 och 6 samt 10637/1 och 3, eller de tomter som bildas av dessa, i 10 stadsdelen (Sörnäs) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 42 euro/m² vy för hitasbostäder och/eller för bostäder med stöd av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet.

Arrendet för bostadstomter

Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) 23126/11–13, eller de tomter som bildas av dessa, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras i fråga om tomterna för oreglerad fritt finansierad produktion av ägar- eller hy-



09.10.2019

resbostäder minst av priset 46 euro/m² vy (nuvärde 3/2019 ca 902 euro/m² vy, index 1961), i fråga om tomterna för kaféer, restauranger, affärslokaler och lokaler för offentlig service minst av priset 21 euro/m² vy (nuvärde 3/2019 ca 412 euro/m² vy, index 1961) och i fråga om samhällstekniska lokaler minst av 13 euro/m² vy (nuvärde 3/2019 ca 255 euro, index 1961). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är ca 3,61 euro/m² bostadsyta i månaden.

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

Om den i detaljplanen anvisade byggrätten på tomterna inte fullständigt kan förverkligas av skäl som är oberoende av arrendetagaren, tas arrendet inte ut till denna del om arrendetagaren lämnar in en av byggnadstillsynen bekräftad utredning i ärendet.

Arrendetagaren är skyldig att genomföra rivningsarbetena så snabbt som möjligt och omedelbart meddela arrendegivaren när de har avslutats. Arrende tas inte ut för tiden för rivningen av byggnaden, dock längst för en period på tre månader.

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

Arrendetiden föreslås vara ca 65 år, så att arrendetiden går ut 31.12.2085.

Köpooption

För dem som arrenderar tomterna för flervåningshus (AK) 23126/11–13 för produktion av oreglerade fritt finansierade hyresbostäder, eller de tomter som bildas av dessa, fastställs en köpooption till tomten. Köpesumman för bostadsbyggrätten på tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 46 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta. Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta (3/2019, index 19,61) blir då minst ca 902 euro.

Köpesumman för de kaféer, restauranger, affärslokaler och lokaler för offentlig service som byggs på tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 21 euro per kvadratmeter våningsyta. Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta (3/2019, index 1961) blir då minst ca 412 euro.



I fråga om lokaler för samhällsteknisk service som förläggs till tomten bestäms köpesumman så att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 13 euro per kvadratmeter våningsyta, vilket motsvarar minst ca 255 euro per kvadratmeter i nuvärde (3/2019, index 1961).

Köpesumman bestäms utifrån det senaste poängtalet för levnadskostnadsindexet som korrigeras enligt det ovannämnda å-priset. Staden har dock i alla fall rätt att ta ut minst en köpesumma som baserar sig på å-priset ovan och som räknas genom att å-priset ovan multipliceras med 19,61 (3/2019, index 1961).

Om den i det lagakraftvunna bygglovets upptagna slutliga våningsytan för tomten överskrider tomtens byggrätt i detaljplanen eller den i detaljplanen angivna byggrätten i övrigt överskrider, har staden rätt att ta ut en motsvarande tilläggsköpesumma för varje överskridande kvadratmeter våningsyta.

Om den i detaljplanen anvisade byggrätten på tomterna inte fullständigt kan förverkligas av skäl som är oberoende av arrendetagaren, tas köpesumman inte ut till denna del om arrendetagaren lämnar in en av byggnadstillsynen bekräftad utredning i ärendet.

Köpesumman tas inte ut till de delar som detaljplanebestämmelserna tillåter att förutom den i detaljplanen angivna våningsytan bygga lokaler för annat än byggnadens huvudsakliga användningsändamål.

Arrendetagarens köpoption gäller i fem år efter att arrendetiden enligt ett långvarigt arrendeavtal har börjat. Arrendetagaren har möjligheten att utnyttja köpoptionen tidigast efter att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt den byggnad som uppförs på tomten för ibrukttagande.

Utnyttjandet av köpoptionen förutsätter att arrendetagaren har följt villkoren i arrendeavtalet för tomten.

Vid försäljning av tomten ska man genom avtalsvillkor säkerställa att bostäderna på tomten används som hyresbostäder minst under tio (10) år efter att byggnaden tagits i bruk.

I övrigt gäller för försäljningen av tomten eller den tomt som bildas av denna de normala villkor som tillämpas vid stadens fastighetsaffärer och av den behöriga myndigheten föreskrivna tilläggsvillkor och preciserande villkor om hur köpesumman bestäms.

Ett värderingsinstrument av en utomstående expert har inhämtats i ärendet. Man kan på basis av utlåtandet konstatera att det föreslagna priset motsvarar det verkliga värdet.



09.10.2019

Ärende/6

Befogenheter

I enlighet med 7 kap. 1 § 8 punkten i förvaltningsstadgan fastställer stadsfullmäktige allmänna arrendepinciper för arrendeavtal på över 30 år.

I enlighet med 7 kap. 1 § 6 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om överlåtelse av fast egendom då priset överstiger 10 miljoner euro. Stadsstyrelsen har 18.9.2017 (865 §) beslutat att stadsmiljönämnden eller en myndighet som nämnden bestämmer beslutar om försäljning av fastigheter och byggnader eller överlåtelse av dessa vid byte då avtalets totala värde är högst 5 miljoner euro. Då avtalets värde överstiger 5 miljoner euro har stadsstyrelsen beslutanderätt.

Värderingsinstrument

Värderingsinstrumentet är en sekretessbelagd handling (MyndOffL 24 § 1 mom. 17 punkten). De förtroendevalda har tillfälle att ta del av handlingen på stadens registratorskontor när föredragningslistan har publicerats. På sammanträdesdagen finns den tillgänglig hos sammanträdesets sekreterare.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Osto-oikeusperiaatteet
- 3 Asemakaavakartta nro 12303

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Den som arrenderar tomterna

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige
Omprövning, stadsstyrelsen
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3



09.10.2019

Ärende/6

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 23.09.2019 § 637

HEL 2019-006011 T 10 01 01 02

Päätös

A)

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa asemakaavan muutokseen nro 12303 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 23126/11—13 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2085 saakka liitteen 1 mukaisesti.

B)

Kaupunginhallitus vahvisti edellä mainittujen tonttien vuokralaisille osto-oikeuden tontteihin liitteen 2 mukaisin osto-oikeusperiaattein ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy vuokrausperiaatteet.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 11.06.2019 § 335

HEL 2019-006011 T 10 01 01 02

Hämeentie 153

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- kaupunki vahvistaa Helsingin Toukolan asemakaavan muutokseen nro 12303 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 23126/11-13 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet 31.12.2085 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein



09.10.2019

Ärende/6

-
- kaupunki vahvistaa asuinkerrostalotonttien (AK) 23126/11-13 tai niistä muodostettavien tonttien vuokralaisille osto-oikeuden tontteihin liitteen 2 mukaisin osto-oikeusperiaattein

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

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