



01.06.2022

Ärende/7

§ 144

Arrendeprinciper för en tomt för flervåningshus (Äggelby, tomten 28320/12)

HEL 2022-005287 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för en tomt för flervåningshus (AK) 28320/12 som ingår i detaljplaneändringen nr 12198 i Äggelby 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 Vuokrauseriaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavakartta nro 12198

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Reserveringstagaren

Stadsmiljösektorn

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljplane- och tomtuppgifter



Stadsfullmäktige har 29.1.2014 § 25 godkänt detaljplaneändringen nr 12198, som vann laga kraft 14.3.2014. Enligt detaljplanen hör tomt 28320/12 till ett kvartersområde för flervåningshus (AK).

Tomten 28320/12 har en yta på cirka 1 575 m² och adressen Kärrdäldsvägen 4. Byggrätten som anges i detaljplanen uppgår till 2 100 m² vy. Tomten fördes in i fastighetsregistret 3.3.2022.

Detaljplaneändring nr 12198 gör det möjligt med kompletteringsbyggnad på det nuvarande arrendeområdet för Asunto Oy Suonotkontie 4. Söder om det befintliga flervåningshuset i fyra våningar anvisats byggrätt för ett flervåningshus i fem våningar. Dessutom ska i bottenvåningen av flervåningshuset byggas affärslokaler minst på 70 m² vy. Bilplatserna förläggs till en underjordisk parkeringsanläggning.

Lokaliseringskartan finns som bilaga 2. Ett utdrag ur detaljplanen utgör bilaga 3.

Reserveringsbeslut, planer och kortvarig utarrendering

Stadsstyrelsen har reserverat 31.1.2022 § 87 ett område av bostadstomten 28320/7 för specialinvesteringsfonden OP-Vuokratuottoerikoissijoitusrahasto för planering av ett bostadsprojekt till 31.12.2023. Byggrätten reserverades för planering av fritt finansierade och oreglerade hyresbostäder. Genom tomtindelning nr 13808 har det av tomt 28320/7 bildats tomterna 28320/12 och 13.

Mellan staden och Asunto Oy Suonotkontie 4 finns ett gällande arrendeavtal nr 7595 som gäller bostadstomten 28320/7. Avtalet gäller till 31.12.2025. Specialinvesteringsfonden OP-Vuokratuotto äger hela aktiestocken av det bostadsaktiebolag som är arrendatorn.

Tomten 28320/12 har inte arrenderats ut kortvarigt utan byggrätten har ansökts på basis av det gällande arrendeavtal för bostadsområdet på tomten.

Det byggnadsyta som möjliggör nybygget ligger i arrendeområdet för Asunto Oy Suonotkontie 4. Det långvariga arrendeavtalet för Asunto Oy Suonotkontie 4 kommer att ändras på så sätt att arrendet riktas i fortsättningen endast på den delen av tomten 28320/7 där det redan byggda flervåningshuset och de parkeringsplatser som betjänar det ligger, d.v.s. på tomten 28320/13 i enlighet med tomtindelningen nr 13808. Det byggnadsyta som möjliggör nybygget ligger på tomten 28320/12 enligt tomtindelningen nr 13808.

Jordmån



01.06.2022

Ärende/7

Tomten 28320/12 har tidigare varit en del av tomten 28320/7. Tomten 28320/7 har arrenderats ut från och med 1.5.1961. Eventuella föroreningar i marken eller grundvatten har inte undersökts. Enligt de uppgifter som finns att tillgå kan man konstatera att på området inte har tidigare bedrivits sådan verksamhet som orsakar förorening av mark eller grundvatten.

Arrendeprinciper

När arrendeprinciperna bestämdes beaktades ett värderingsutlåtande från en utomstående expert, arrendeprinciper som tidigare fastställts för samma eller motsvarande område, tomtens läge och markvärdets utveckling i området samt övriga aspekter. Man har strävat efter en enhetlig och konsekvent prissättning. Bedömningsutlåtandet finns i bilagematerialet.

Jämförelseuppgifter

Stadsfullmäktige har 8.12.2021 § 393 fastställt arrendeprinciper för tomterna för flervåningshus (AK) 28141/3, 4, 5, 6 och 7 samt tomten för flervåningshus (AK) 28135/1 i 28 stadsdelen (Åggelby) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 45 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om fritt finansierad och oreglerad bostadsproduktion.

Årsarrende och arrendetid

Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) 28320/12 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 48 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta (nuvärde cirka 1000 euro/m² vy).

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

Affärslokaler eller därmed jämförbara lokaler och lokaler för kommunal teknik som eventuellt uppförs på bostadstomterna beaktas på samma sätt som bostadstomter då arrendet bestäms.

Enligt de arrendeprinciper som föreslår är effekten av arrendet på boendekostnaderna cirka 4,00 euro/m² våningsyta i månaden.

Arrendetiden är ungefär 60 år, så att arrendeavtalet gäller fram till 31.12.2085.

Befogenheter



01.06.2022

Ärende/7

Enligt 7 kap. 1 § 8 punkten i förvaltningsstadgan fastställer stadsfullmäktige allmänna arrendeprinciper för arrendeavtal på över 30 år.

Stadsfullmäktige har 2.2.2022 § 22 beslutat om allmänna principer för utarrendering av bostadstomter och tomter som betjänar boendet. Enligt beslutet för att bevara förutsägbarheten i stadens tomtöverlåtelseverksamhet är avsikten att de nya principerna och den nya verksamhetsmodellen införs med en övergångsperiod

Stadsstyrelsen har 2.5.2022 beslutat om ikraftträdandet av de allmänna principerna och de övergångstider som gäller principerna. Enligt beslutet träder de allmänna arrendeprinciperna för bostadstomter och de tomter som betjänar boende i kraft 1.7.2022 och de tillämpas till de arrendeavtal som fastställs efter det genom att beakta bland annat följande undantag:

- Stadsstyrelsen fattar i ett senare skede ett separat beslut om ibruktagnandet av förfarandet för nivåjustering och de eventuella övergångstiderna i anslutning till det. Innan beslutet om ibruktagnandet fattas blir det avkastningsmål som följs i att fastställa arrendeprinciper för bostadstomter 4 procent i enlighet med principerna i stadsfullmäktiges beslut 2.2.2022 (22 §).
- I fråga om de tomter vars arrendeprinciper stadsfullmäktige har fastställt innan de allmänna arrendeprinciperna togs i bruk eller vars arrendeprinciper har förelagts stadsmiljönämnden för fastställandet före 1.7.2022 tillämpas antingen de fastställda arrendeprinciperna eller de arrendeprinciper som ska fastställas men så att arrendeprinciperna gäller högst tre (3) år från och med den tidpunkten då beslutet fattats.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavakartta nro 12198

Bilagematerial

- 1 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p)

Sökande av ändring



01.06.2022

Ärende/7

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Reserveringstagaren

Stadsmiljösektorn

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Stadsmiljösektorn, tjänsten för utveckling av markegendom och tomter

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 16.05.2022 § 370

HEL 2022-005287 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Oulunkylässä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12198 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 28320/12 vuokrauseriaatteet 31.12.2085 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 26.04.2022 § 254

HEL 2022-005287 T 10 01 01 02

Suonotkontie 4



01.06.2022

Ärende/7

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin Oulunkylässä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12198 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 28320/12 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2085 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anni Hautala, kiinteistölakimies, puhelin: 310 23775
anni.hautala(a)hel.fi