



11.09.2019

Ärende/11

§ 247

Arrendeprinciper för flervåningshustomter i Forsby (tomterna 26967/1, 26968/1 och 26972/1)

HEL 2019-005534 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för tomterna för flervåningshus (AK) 26967/1, 26968/1 och 26972/1, eller de tomter som bildas av dessa, från och med en tidpunkt som bestäms senare fram till 31.12.2075 i enlighet med bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Asemakaava

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

För området med Forsby sjukhus och tvätterier har det utarbetats en första detaljplan och detaljplaneändring nr 12389 som är nödvändig för att kunna utveckla området och bygga där. I detaljplaneområdet har nya bostäder på sammanlagt ca 107 847 m² vy planerats. Dessutom har det i detaljplanen anvisats byggrätt för specialboende och därmed sammanhängande tjänster, för affärer och dagligvarubutiker, för när-service och för gemensamma lokaler. Detaljplaneområdet har våningsyta på sammanlagt 143 772 m².

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

Föredragandens motiveringar

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



Detaljplane- och tomtuppgifter

Den första detaljplanen och detaljplaneändringen nr 12389 för området med Forsby sjukhus och tvätterier godkändes av stadsfullmäktige 14.12.2016 (§ 349) och trädde i kraft 27.1.2017.

I detaljplaneområdet har nya bostäder på sammanlagt ca 107 847 m² vy planerats, varav 14 377 m² vy genom ändring av användningsändamål. Området har våningsyta på 8 595 m² från förut. I detaljplanen har dessutom anvisats byggrätt på 20 000 m² vy för specialboende och därmed sammanhängande tjänster, 2 630 m² vy för affärer och dagligvarubutiker, 4 700 m² vy för närservice och 830 m² för gemensamma lokaler. Den totala våningsytan i detaljplaneområdet är 143 772 m².

Byggrätten på flervåningshustomten 26967/1, som följer den godkända tomtindelningen nr 13256, uppgår till 6 100 m² vy. Tomtens yta är 3 775 m², och tomtens adress är Kottbyvägen.

Byggrätten på den flervåningshustomt som är den normativa detaljplanetomten 26968/1 uppgår till 9 550 m² vy + 200 m² vy för affärslokaler. Tomtens yta är 6 213 m², och tomtens adress är Kottbyvägen. Tomtindelningen är under arbete. Meningen är att indela tomten 26968/1 i två tomter.

Byggrätten på den flervåningshustomt som är den normativa detaljplanetomten 26972/1 uppgår till 12 300 m² vy. Tomtens yta är 5 529 m², och tomtens adress är Forsbyvägen. Tomtindelningen är ännu inte under arbete. Meningen är att indela tomten i tre tomter. Syftet är att bilda en egen tomt för varje projekt i kvarteret 26972 (andelslag, fritt finansierade hyresbostäder och fritt finansierade ägarbostäder). Enligt förslaget fastställs arrendepinciper för kvarterets tomter för produktion av bostäder i andelslagsform och oreglerade fritt finansierade hyresbostäder.

Den sammanlagda bostadsbyggrätten på de tomter för vilka förslaget gäller uppgår till ca 24 100 m² vy, varav ytan för bostäder av mellanformstyp (Hitas, bostadsrätt, andelslag) uppgår till sammanlagt ca 19 900 m² vy och ytan för produktion av oreglerade fritt finansierade ägar- och hyresbostäder till sammanlagt ca 4 200 m² vy.

Detaljplanekartan finns som bilaga 2.

Markuppgifter

Enligt de tillgängliga uppgifterna finns det ingen kännedom om behov att sanera förorenad mark på tomterna i området.

Reserveringsbeslut



Stadsstyrelsen beslutade 5.11.2018 (691 §) reservera flervåningshustomterna (AK) i detaljplaneområdet för Forsby sjukhus och tvätterier enligt följande:

- tomten 26967/1 för e-House Oy (FO-nummer 2358552-3) för planering av ägarbostäder med hitasreglering.
- tomten 26968/1 gemensamt för ES-Laatuasunnot Oy (FO-nummer 1071460-5) och SSA Group Oy (FO-nummer 2510722-6) för planering av bostadsrättsbostäder och ägarbostäder med hitasreglering
- tomten 26972/1 för Fira Oy (FO-nummer 2764139-3) för planering av fritt finansierad ägar- och hyresbostadsproduktion i andelslagsform och projektet Flervåningshus i utveckling

Överlåtelsesätt

Det är meningen att tomterna 26967/1 och 26968/1, eller de tomter som bildas av dessa, ska överlåtas genom långvarig utarrendering. Meningen är att indela tomten 26972/1 i tre tomter. Av dessa kommer tomten för produktion av hyresbostäder i andelslagsform och tomten för produktion av oreglerade fritt finansierade ägarbostäder att överlåtas genom långvarig utarrendering. Avsikten är att överlåta tomten för produktion av fritt finansierade oreglerade hyresbostäder genom att sälja tomten. Försäljningsprinciperna fastställs separat vid ett senare tillfälle.

Förslag till arrendepinciper

Arrendepinciperna har bestämts med beaktande av priszonsmodellen, värderingsinstrumentet för tomten 26972/1 från en utomstående sakkunnig, arrendepinciper som tidigare fastställts 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 också beaktats vid bestämningen av arrendepinciperna.

Jämförelseuppgifter

Stadsfullmäktige beslutade 4.11.2015 (§ 282) bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera flervåningshustomterna (AK) 28131/4 och 5 i 28 stadsdelen (Åggelby) så att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro/m² vy för bostadsrättsbostäder och hyresbostäder med statligt räntestöd.

Stadsfullmäktige beslutade 9.12.2015 (§ 340) bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera flervåningshustomterna (AK) 23126/11–13, eller de tomter som bildas av dessa, i 23 stadsdelen (Majstad) så att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet "oktober 1951



11.09.2019

= 100" motsvaras av priset 40 euro/m² vy för oreglerade ägarbostäder och 38 euro/m² vy för oreglerade hyresbostäder.

Stadsfullmäktige beslutade 15.2.2017 (§ 96) bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera bostadstomten (A) 28327/1 i 28 stadsdelen (Åggelby) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 33 euro/m² vy. Fritt finansierade ägarbostäder med Hitas II-villkor har byggts på tomten.

Vidare beslutade stadsfullmäktige 16.1.2019 (§ 8) fastställa arrendepprinciper för tomterna för flervåningshus (AK) 26962/3–5 i 26 stadsdelen (Forsby) enligt följande:

Årsarrendet för flervåningshustomterna (AK) 26962/3–5 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 30 euro/m² vy i fråga om tomterna för produktion av hyresbostäder med statligt räntestöd och av bostadsrättsbostäder, och minst av priset 36 euro/m² vy i fråga om tomterna för produktion av hitasbostäder.

Arrendepprinciper

Årsarrendet för flervåningshustomterna (AK) 26967/1 ja 26968/1 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 produktion av bostadsrättsbostäder med statligt räntestöd minst av priset 30 euro/m² vy (nuvärde 3/2019 ca 588 euro/m² vy, index 1961, och ca 470 euro/m² vy med den s.k. Ara-nedsättningen) och i fråga om tomterna för produktion av hitasbostäder minst av priset 36 euro/m² vy (nuvärde 3/2019 ca 706 euro, index 1961).

Årsarrendet för flervåningshustomten (AK) 26972/1 eller de tomter som bildas av denna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras i fråga om de tomter för produktion av oreglerade fritt finansierade ägar- och/eller hyresbostäder (produktion i andelslagsform medräknad) som gränsar till Forsbyvägen minst av priset 42 euro/m² vy (nuvärde 3/2019 ca 824 euro/m² vy, index 1961) och i fråga om den framtida tomt som gränsar till parken (VP, Medikamentgården) minst av priset 46 euro/m² vy (nuvärde 3/2019 ca 902 euro/m² vy, index 1961).

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

Affärslokaler som byggs på bostadstomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.



11.09.2019

Priset på tomterna för bostadsproduktion med statligt stöd har förhandlats fram med finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara). Priserna följer Aras anvisningar och har blivit godkända av Ara.

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.

Om tomternas finansierings- och/eller besittningsformer ändras till exempel med anledning av ett reserveringsbeslut eller en ändring av detaljplanen kan arrendet för tomterna i fråga bestämmas utifrån det pris som i detta förslag anges för de ovannämnda tomterna och som lämpar sig för och motsvarar den nya finansierings- och/eller besittningsformen.

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

Arrendetiden föreslås vara ca 55 år, så att arrendetiden går ut 31.12.2075.

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.

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 Asemakaava

Sökande av ändring

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



11.09.2019

Ärende/11

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 26.08.2019 § 526

HEL 2019-005534 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa asuinkerrostalotonttien (AK) 26967/1, 26968/1 ja 26972/1 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 21.05.2019 § 260

HEL 2019-005534 T 10 01 01 02

Koskelantie, Käpyläntie, Paviljonkikuja

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle,

- että Helsingin Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen ensimmäiseen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12389 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 26967/1, 26968/1 ja 26972/1 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2075 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen



11.09.2019

Ärende/11

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi