



16.01.2019

Ärende/6

§ 6

Arrendeprinciper för vissa tomter i Böle

HEL 2018-008124 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för de i bilaga 2 angivna tomterna för flervåningshus (AK) och bilplatstomten (LPA), eller de tomter som bildas av dessa, i 17 stadsdelen (Böle) från en senare bestämd tidpunkt till 31.12.2080 i enlighet med bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Tonttiluettelo
- 3 Sijaintikartta
- 4 Asemakaavan muutos nro 12475

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

För Postparkens område i Norra Böle har det utarbetats en detaljplaneändring nr 12475 för att kunna utveckla området och bygga där. Området blir ett bostadsområde för ca 5 700 nya invånare. Avsikten är att inleda byggandet år 2019 och byggarbetena beräknas pågå till slutet av 2020-talet. Arrendetiden för tomterna är ca 60 år.

De föreslagna arrendeprinciperna för bostadstomterna (AK) i Postparken, som ska förverkligas som produktion av hyresbostäder med statligt räntestöd och bostadsrättsbostäder, motsvarar byggrättens nuvärde (index 1951), ca 605 euro/m² vy (ca 484 euro/m² vy med den s.k. Aranedläggningen). Enligt förslaget till arrendeprinciper blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna ca 2,42 euro/m² i månaden (ca 1,94 euro/m² i månaden med den s.k. Aranedläggningen).



De föreslagna arrendeprinciperna för bostadstomterna (AK), som ska förverkligas som produktion av hitasbostäder, motsvarar byggrättens nuvärde (index 1951), ca 722 euro/m² vy. Enligt förslaget till arrendeprinciper blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna ca 2,89 euro/m² i månaden.

Butikslokaler och lokaler för varierande ändamål, såsom affärslokaler, kontor, kaféer, restauranger och arbetslokaler beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms. Årsarrendet för bilplatstomten (LPA) föreslås bli bestämt så att byggrättens nuvärde motsvarar ca 20 euro/m² vy eller m² i prisnivån ovan.

I de föreslagna priserna ovan har den s.k. begynnelseårsnedsättning som föreslås för tomterna och som ska gälla till 31.12.2023 inte beaktats. Begynnelseårsnedsättningen sänker i första fasen priserna ovan med 30 % i fråga om tomter med statligt stöd och med 20 % i fråga om fritt finansierade tomter till 31.12.2023.

Föredragandens motiveringar

Detaljplan och gällande tomtuppgifter

Detaljplaneändringen nr 12475 för Postparken godkändes av stadsfullmäktige 25.4.2018 (§ 90) och vann laga kraft 6.7.2018. I detaljplaneområdet byggs nya bostäder för sammanlagt ca 5 700 invånare. Byggrätten i detaljplaneområdet uppgår till sammanlagt 251 095 m² vy, varav 237 400 m² vy är för boende och 4 310 m² vy för affärs- och verksamhetslokaler, 8 200 m² vy för offentliga tjänster och 1 185 m² vy för gemensamma lokaler.

I detaljplaneområdet finns 14 kvarter för flervåningshus (AK). Till en del av kvarteren får förutom bostäder, fritidslokaler och gemensamma lokaler också butiker, lokaler för varierande ändamål och daghem förläggas. I området finns dessutom två kvarter för allmänna byggnader (Y) i vilka en skola och/eller ett daghem får byggas och ett kvarter i sambruk som betjänar boende (AH) till vilket fritidslokaler för invånarna och lokaler för småskalig affärsverksamhet, såsom ett kafé, får förläggas. I detaljplanen anges också tre kvarter för bilplatser (LPA) i vilka en parkeringsanläggning med gemensamma lokaler i marknivå får byggas.

En karta över läget utgör bilaga 3 och detaljplanekartan bilaga 4.

Tomternas ytor, adresser, byggrätter och detaljplaneuppgifter framgår av bilaga 2. Tomterna har ännu inte styckats eller förts in i fastighetsregistret.

Markuppgifter



16.01.2019

Enligt befintliga uppgifter har på de tomter i området för detaljplaneändringen nr 12475 för vilken förslaget till arrendepprinciper gäller funnits en landtrafikcentral och en distributionsstation för flytande bränslen. Dessutom har tvätt av fordon utövats i området. Området har betecknats i det riksomfattande datasystemet för markens tillstånd enligt vilket en begränsning av användningen av marksubstanser gäller för området.

I de undersökningar som genomförts har bland annat oljekolväten, PAH-föreningar och metaller konstaterats i marken. Det har genomförts marksaneringsåtgärder i området och slutrapporter har gjorts upp för åtgärderna. Enligt miljömyndigheternas utlåtanden finns det inga hinder mot att utnyttja området enligt planerna. Efter saneringsåtgärderna har halter av skadliga ämnen som överskrider gränsvärdet blivit kvar i området. Byggtreprenören bör beakta detta i alla anläggningsarbeten. Den som arrenderar området bör bifoga slutrapporterna om saneringen i sitt arrendeområde med serviceböckerna för de byggnader som uppförs i området.

I detaljplaneområdet för Postparken har klorerade kolväten i vatten konstaterats. Staden genomför kontroll av grundvattnet i området. Utifrån resultaten beräknas risker som skadeämnen eventuellt orsakar och behovet av åtgärder.

Om behov av tilläggsaneringsåtgärder förekommer i området utförs dessa i samband med byggandet. Staden ersätter den som arrenderar området för de extra kostnader som detta eventuellt orsakar. Villkoren för ersättningen kommer att preciseras i arrendeavtalet.

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 25.8.2014 (§ 836) följande i fråga om reservering av den planerade bostadsbyggrätten (ca 150 000 m² vy) i Postparken för överlåtelse för partnerskapsplanläggning och planering och byggnad av bostadsprojekt till 31.12.2016 bl.a. på följande villkor:

- Av den planerade bostadsbyggrätten som planläggs i området ska sammanlagt ca 20 % förverkligas som hyresbostäder med statligt stöd, 40 % som bostäder av mellanformstyp och 40 % som oreglerade ägar- och/eller hyresbostäder med fri finansiering. Av den oreglerade bostadsproduktionen kan högst ca 30 % vara hyresbostadsproduktion.
- Rätten att bygga hyresbostäder med statligt stöd reserveras för Helsingfors stads bostadsproduktionsbyrå.
- De som förverkligar den oreglerade bostadsproduktionen väljs genom en idé-/koncepttävling.



- Den oreglerade bostadsbyggrätten reserveras för vinnarna i tävlingen. Enligt den tidigare fastighetsnämndens omdöme är det också möjligt att reservera högst ca 50 % av bostadsbyggrätten som avses för produktion av bostäder av mellanformstyp till vinnarnas disposition.
- Tomterna för oreglerad bostadsproduktion överläts genom försäljning till tomternas gängse värde med den förutsättningen att stadsfullmäktige fastställer försäljningsgrunderna för tomterna.

Stadsstyrelsen beslutade 23.11.2015 (1141 §) reservera bl.a. tomterna för flervåningshus 17126, 17127 och 17128 i området för landtrafikcentralen i Böle för bostadsproduktionsbyrån för partnerskapsplanläggning och planering av bostadsprojekt till 31.12.2017 bl.a. på följande villkor:

- Av kvarterens bostadsbyggrätt får högst ca 50 % användas för statligt understödd produktion av hyresbostäder och minst 50 % ska vara produktion av bostäder av mellanformstyp.
- Stadsstyrelsen beslutade 25.8.2014 (836 §) reservera bostadsbyggrätten för hyresbostäder med statligt stöd (ca 30 000 m² vy) för bostadsproduktionsbyrån. Med den aktuella reserveringen reserveras för bostadsproduktionsbyrån ytterligare 36 500 m² vy för produktion av bostäder av mellanformstyp.

Kvarteret 17128 reserverades för statligt understödd produktion av hyresbostäder och kvarteren 17126 och 17127 för produktion av mellanformstyp.

Tomtchefen i stadsmiljösektorn beslutade 6.4.2018 (§ 14) förlänga reserveringen av tomterna 17126/1 och 2, 17127/1 och 2 och 17128/1 och 2 på samma villkor.

Chefen för teamet bostadstomter beslutade 28.8.2018 (§ 243) ändra reserveringsvillkoren för tomterna 17126/1 och 17128/2 enligt följande:

- Finansierings- och besittningsformen för tomten 17126/1 ändras från produktion av bostäder av mellanformstyp till produktion av hyresbostäder med statligt stöd. I övrigt gäller de tidigare reserveringsvillkoren.
- Finansierings- och besittningsformen för tomten 17128/2 ändras från produktion av hyresbostäder med statligt stöd till produktion av bostadsrättsbostäder. I övrigt gäller de tidigare reserveringsvillkoren.

Enligt bostadsproduktionens anmälan byggs på tomten 17126/1 hyresbostäder med statligt stöd (långt räntestöd), på tomterna 17126/2, 17127/2 och 17128/1 och 2 bostäder av mellanformstyp (bostadsrätt) och på tomten 17127/1 bostäder av mellanformstyp (Hitas).



Dåvarande fastighetsnämnden beslutade 18.5.2017 (§ 276) på basis av ett anmälningsförfarande och ett förhandlat förfarande för bostads-kvarteren i norra Postparken i Böle välja följande aktörer till reserverare och projekterare för bland annat de planerade tomterna 17115/1 och 8, 17120/2, 17121/1 och 17122/1 och 4, eller de tomter som bildas av dessa, på det villkor att stadens behöriga organ godkänner byggavtalet för tomten och att reserveraren/projekteraren förbinder sig att som reserveringsvillkor för tomten i fråga följa följande villkor i avtalet:

- Y-Stiftelsen sr ska bygga hyresbostäder med statligt stöd (långt räntestöd) på tomten 17115/1. Det är meningen att tomten överläts genom långsiktig utarrendering.
- TA-Rakennuttaja Oy ska bygga bostäder av mellanformstyp (bostadsrätt) på tomten 17115/8. Det är meningen att tomten överläts genom långsiktig utarrendering.
- Bonava Suomi Oy ska bygga bostäder av mellanformstyp (Hitas I) på tomten 17120/2 och en parkeringsanläggning på tomten 17121/1. Till parkeringsanläggningen förläggs bilplatserna för kvarteren 17116, 17117, 17120 och 17122. Det är meningen att tomterna 17120/2 och 17121/1 överläts genom långsiktig utarrendering.
- Fira Oy ska bygga hyresbostäder med statligt stöd (långt räntestöd) på tomten 17122/1 och bostäder av mellanformstyp (Hitas II, gruppentreprenadsprojekt) på tomten 17122/4. Det är meningen att tomterna 17122/1 och 17121/4 överläts genom långsiktig utarrendering.

Stadsfullmäktige beslutade 30.8.2017 (§ 301) bemyndiga stadsmiljönämnden att ingå byggavtal för bl.a. de planerade tomterna 17115/1 och 8, 17120/2, 17121/1 och 17122/1 och 4 och att vid behov göra ändringar och justeringar i dessa.

Den sammanlagda bostadsbyggrätten på tomterna uppgår till 65 150 m² vy, varav ytan för bostäder av mellanformstyp (Hitas, bostadsrätt) uppgår till sammanlagt 41 270 m² vy och ytan för hyresbostäder med statligt räntestöd till sammanlagt 23 880 m² vy. Den sammanlagda byggrätten för butiker och lokaler för varierande ändamål på tomterna uppgår till 850 m² vy.

Förslag till arrendepinciper

Arrendet har bestämts med beaktande av tidigare fastställda arrendepinciper för samma område eller motsvarande områden, tomternas läge och markvärdets utveckling i området och en utomstående sakkunnigs bedömning om marknadsvärdet på byggrätterna för tomterna. En enhetlig och konsekvent prissättning har eftersträvat. Tomternas besittnings- och finansieringsform har enligt sedvanlig praxis beaktats vid



bestämningen av arrendepprinciper, likaså kostnaderna för bilplatserna för tomterna och kostnaderna för grundläggningen av byggnaderna.

Jämförelseuppgifter

Stadsfullmäktige beslutade 4.11.2015 (§ 282) bemyndiga dåvarande fastighetsnämnden att utarrendera flervåningshustomterna (AK) 28131/4 och 5, eller de tomter som bildas av dessa, i 28 stadsdelen (Åggelby) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro/m² vy för bostadsrättsbostäder och hyresbostäder med statligt räntestöd.

Stadsfullmäktige beslutade 9.12.2015 (§ 340) bemyndiga dåvarande 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 levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 40 euro/m² vy för oreglerade ägarbostäder och 38 euro/m² vy för oreglerade hyresbostäder. Byggnader som ska rivras har sänkt arrendepriiset.

Stadsfullmäktige beslutade 11.5.2016 (§ 129) bemyndiga dåvarande fastighetsnämnden att utarrendera flervåningshustomterna (AK) 10631/1, 10633/1 och 3 samt 10635/1 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 37 euro/m² vy för hitasbostäder och bostadsrättsbostäder och för bostäder med stöd av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet.

Stadsfullmäktige beslutade 15.6.2016 (§ 181) bemyndiga dåvarande fastighetsnämnden att utarrendera flervåningshustomterna (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.

Stadsfullmäktige beslutade 15.2.2017 (§ 96) bemyndiga dåvarande 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.

Stadsfullmäktige beslutade 30.8.2017 (§ 303) bemyndiga stadsmiljönämnden att utarrendera flervåningshustomterna (AK) 10627/3 och 4,



16.01.2019

10628/1–5 och 10629/4–7, eller de tomter som bildas av dessa, i 10 stadsdelen (Sörnäs) så att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 37 euro/m² vy för hitasbostäder och/eller bostäder med stöd av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet.

Stadsfullmäktige beslutade 17.1.2018 (§ 9) bemyndiga stadsmiljönämnden att utarrendera tilläggsbyggrätten för flervåningshustomten (AK) 10250/2 i 10 stadsdelen (Sörnäs) så att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 49 euro/m² vy för oreglerad hyresbostadsproduktion med fri finansiering.

Stadsfullmäktige beslutade 16.5.2018 (§ 103) bemyndiga stadsmiljönämnden att utarrendera den planerade tomten (AKS) 22585/17 i 22 stadsdelen (Vallgård) så att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 34 euro/m² vy för produktion av studentbostäder med statligt räntestöd.

Arrendeprinciper

Med beaktande av de ovan angivna jämförelseuppgifterna, tomternas läge, hustypen och markvärdets utveckling i området föreslås det att årsarrendet för flervåningshustomterna (AK) 17115/1 och 8, 17120/2, 17122/1 och 4, 17126/1–2, 17127/1–2 och 17128/1–2 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" i fråga om tomterna för produktion av hyresbostäder och bostadsrättsbostäder med statligt räntestöd motsvaras av minst 31 euro/m² vy, vilket motsvarar ett nuvärde (8/2018, index 1951) på ca 605 euro/m² vy (ca 484 euro med den s.k. Ara-nedsättningen) och i fråga om tomterna för hitasproduktion av minst 37 euro/m² vy, vilket motsvarar ett nuvärde (8/2018, index 1951) på ca 722 euro/m² vy.

I fråga om tomterna för hyresbostäder och bostadsrättsbostäder med statligt räntestöd (AK) blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna ca 2,42 euro/m² i månaden (ca 1,94 euro/m² i månaden med den s.k. Ara-nedsättningen) och i fråga om tomterna för produktion av bostäder med hitasvillkor ca 2,89 euro/m² i månaden.

I de beräknade priserna ovan har den s.k. begynnelseårsnedsättning som nedan föreslås för tomterna inte beaktats.

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

Loft som byggs i bostäderna och som uppfyller kraven för lokaler enligt huvuddispositionen beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet



bestäms. Loftens inverkan på arrendet justeras årligen på basis av byggloven sökta före den sista dagen i december (31.12.). I fråga om loft som byggs i efterhand motsvarar priset per kvadratmeter våningsyta det ovan angivna priset per kvadratmeter våningsyta fram till 31.12.2029. I fråga om loft som byggs efter 1.1.2030 har uthyraren rätt att justera priset per kvadratmeter våningsyta räknat från 1.1.2031.

Butiker och lokaler för varierande ändamål, såsom affärslokaler, kontor, kaféer, restauranger, arbetslokaler eller motsvarande utrymmen som eventuellt byggs på bostadstomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Årsarrendet för utrymmen som tjänar parkeringen på bilplatstomten (LPA) 17121/1 och eventuella gemensamma lokaler bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter våningsyta eller per kvadratmeter.

I första fasen föreslås för bostadstomterna för produktion av bostäder med statligt stöd eller den andel av bostadsbyggrätten på tomten som motsvarar denna också en begynnelseårsnedsättning på 30 % och i fråga om fritt finansierade tomter 20 % till 31.12.2023. Enligt förslaget ska begynnelseårsnedsättningen beviljas på basis av att byggarbetena i området inte är färdiga. Med anledning av detta tas 70 % av arrendet ut i fråga om tomter med statligt stöd och 80 % i fråga om tomter med fri finansiering till 31.12.2023.

Därefter tas 80 % av årsarrendena för tomterna ut i fråga om bostadsproduktionen med statligt stöd 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.

Priset på tomterna för bostadsproduktion med statligt stöd har förhandlats fram med finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara). Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara) anser att de föreslagna priserna stämmer överens med Aras anvisningar och är godtagbara.

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 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % och årsarrendet för andra tomter 5 % av det kalkylmässiga tomtpriset baserat på den huvudsakliga tomtanvändningen.

Arrendetiden föreslås vara ca 60 år. Arrendeavtalet går då ut 31.12.2080.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Tonttiluettelo
- 3 Sijaintikartta
- 4 Asemakaavan muutos nro 12475

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 10.12.2018 § 798

HEL 2018-008124 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin kaupungin kaupunginosan 17. (Pasila) liitteessä 2 mainittujen asuinkerrostalotonttien (AK) ja auto-paikkatontin (LPA) tai niistä muodostettavien tonttien vuokrauseriaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Käsittely

10.12.2018 Ehdotuksen mukaan



16.01.2019

Ärende/6

Esteelliset: Anni Sinnemäki, Tuula Saxholm

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 23.10.2018 § 499

HEL 2018-008124 T 10 01 01 02

Postipuisto

Eesitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- että Helsingin Pasilassa sijaitsevien liitteessä 1 mainittujen asuin-kerrostalotonttien (AK) ja autopaikkatontin (LPA) tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä 2 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Björn, tonttiasiamies, puhelin: 310 32870
anne.bjorn(a)hel.fi