



30.01.2019

Ärende/8

§ 31

Arrendeprinciper för vissa tomter (Degerö, Kronbergsstranden och Mellungsby, Mellungsbacka)

HEL 2018-010761 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för bostads- och parke- ringstomter och tomter för gemensam gård samt för underjordiska out- brutna områden, som är avsedda för parkering och som ligger under de gemensamma gårdstomterna, i kvarteren 49273 och 49274 i Kron- bergsstranden i Degerö samt för bostadstomten 47218/2 i Mellungs- backa i Mellungsby med början vid en tidpunkt som fastställs senare och fram till 31.12.2080 enligt bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Sijaintikartat ja otteet ajantasa-asemakaavoista
- 3 Tonttiluettelo

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Det föreslås att arrendeprinciper fastställs för tomter reserverade i Kronbergsstranden i Degerö samt för en bostadstomt i Mellungsbacka i Mellungsby. Det är meningen att byggarbetet ska inledas våren 2019. Det föreslås att arrendetiden på vedertaget sätt är ungefär 60 år, så att arrendetiden löper ut år 2080.

Arrendet har bestämts med beaktande av tidigare fastställda arrende- principer för samma eller motsvarande område, tomternas läge och markvärdets utveckling i området. En enhetlig och konsekvent prissätt- ning har eftersträvat.



30.01.2019

Ärende/8

Föredragandens motiveringar

Kronbergsstranden

Uppgifter om detaljplanen

Gällande detaljplan för området, nr 12010, godkändes av stadsfullmäktige 16.11.2011 (§ 228) och vann laga kraft 5.1.2012. Enligt detaljplanen hör bostadstomterna i kvarteren 49273 och 49274 till kvartersområden för flervåningshus (AK), bostadshus (A), specialbostäder (AKS) och radhus (AR).

I kvarteren ingår dessutom tomter för gemensamma gårdar som ska betjäna boendet, parkeringstomter samt underjordiska områden, som ligger under de gemensamma gårdstomterna och som i detaljplanen har anvisats för parkering.

En karta över läget och ett utdrag ur detaljplanekartan finns som bilaga 2.

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 10.4.2017 (§ 372) reservera de riktgivande bostadstomterna 1, 2, 4, 5, 6, 10, 11 och 12 i kvarteret 49273 åt Harte-la Etelä-Suomi Oy, Saraco D&M Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy och A-Kruunu Oy ända till 31.12.2020 samt de riktgivande bostadstomterna 1–10 i kvarteret 49274 gemensamt åt Peab Oy, TA-Yhtymä Oy/TA-Asumisoikeus Oy och Alkuasunnot Oy ända till 31.12.2020. Enligt beslutet tillämpar man på tomterna olika finansierings- och besittningsformer på ett mångsidigt sätt.

Stadsstyrelsen beslutade 28.11.2016 (§ 1081) bland annat reservera tomterna 49273/8 och 9 (numera sammanslagna till 49273/14) åt förutvarande Helsingfors stads bostadsproduktionsbyrå ATT (nuvarande Helsingfors stads bostadsproduktionstjänst) för planering av statsstödda hyresbostäder.

Tomterna för gemensamma gårdar överläts till Kronbergsstrandens Service Ab med uppgift att anlägga och förvalta dem. De underjordiska outbrutna områdena som är avsedda för parkering och de separata parkeringstomterna överläts till de ovan nämnda mottagarna av bostadstomsreserveringar. Enligt vedertagen praxis fattas det inga separata reserveringsbeslut om dessa parkeringsområden, utan överlåtandet av dem bygger på reserveringarna av bostadstomter och besluten om bildande av ett servicebolag och utvidgning av verksamhetsområdet.



30.01.2019

Ärende/8

På de tomter som är föremål för fastställande av arrendepprinciper genomförs produktion av Hitas-ägarbostäder, statsstödda hyresbostäder (långt räntestöd) eller statsstödda bostadsrättsbostäder (långt räntestöd). Mera detaljerad information om finansierings- och besittningsformerna på respektive tomter framgår av tomtförteckningen, som utgör bilaga 3. Förslaget omfattar varken tomterna 49273/1–2 eller 49274/1–2, vilka avses för oreglerad och fritt finansierad produktion och vilka överläts genom försäljning på basis av beslut som fattas separat.

Förslag till arrendepprinciper

Arrendet har bestämts med beaktande av tidigare fastställda arrendepprinciper 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 arrendepprinciper.

Jämförelsedata

Stadsfullmäktige beslutade 22.6.2017 (§ 197) bemyndiga den förutvarande fastighetsnämnden att arrendera ut bostadstomterna (bland annat tomterna i kvarteren 49271, 49272, 49275 och 49276) i detaljplan nr 12010 i 49 stadsdelen (Degerö), där det ska genomföras Hitas-produktion eller produktion av hyres- eller bostadsrättsbostäder med statligt räntestöd, så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

Följande nedsättningar ingår i beslutet:

- Med anledning av begynnelseårsnedsättningen, som beviljas på basis av att byggarbetet i området inte är fullbordat, tas 70 % av årsarrendet för bostadstomterna ut för tomter med statligt stöd eller den andel av bostadsbyggrätten som motsvarar bostadsproduktionen i fråga till 31.12.2019.
- Därutöver beviljas det en nedsättning på 10 % i årsarrendena för bostadstomterna från arrendeförhållandets början till ingången av året efter att den planerade bron för kollektivtrafik i området tagits i bruk.
- Efter att ovan nämnda nedsättningar har upphört, tas 80 % av årsarrendet för bostadstomterna 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.

Arrendepprinciper



Med beaktande av jämförelsedata, tomternas läge, typer av hus och utvecklingen av markvärdet föreslås det att årsarrendet för bostadstomterna 49273 och 49274, där produktion av Hitas-ägarbostäder, statsstödda bostadsrättsbostäder (långt räntestöd) eller statsstödda hyresbostäder (långt räntestöd) ska genomföras, fastställs så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 37 euro (nuvärde 723 euro) per kvadratmeter bostadsvåningsyta. Grunden för årsarrendet är 2 euro högre än för de tomter som utnyttjats som jämförelseobjekt till följd av att de föreliggande tomterna har ett något bättre läge och beroende på den stigande prisnivån. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir ca 2,9 euro/m² i månaden (ca 2,3 euro/m² i månaden med den s.k. Ara-nedsättningen).

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

I fråga om affärslokaler eller därmed jämförbara lokaler, lokaler för offentlig service (t.ex. daghem), lokaler för grupphem eller andra lokaler enligt beteckningen Y som eventuellt förläggs till bostadstomterna samt för lokaler som betjänar kommunaltekniken föreslås det att arrendet bestäms så att det motsvarar arrendet för bostadsvåningsyta.

Enligt vedertagen praxis föreslås det att årsarrendet för tomterna för gemensamt bruk, för parkeringstomterna och för de underjordiska outbrutna områdena, som är avsedda för parkering och som ligger under de gemensamma gårdstomterna, fastställs så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter tomtyta (nuvärde 19,55 euro).

I den första fasen föreslås det en begynnelseårsnedsättning på 30 % och i fråga om fritt finansierade tomter 20 % för de bostadstomter där det genomförs produktion av bostäder med statligt stöd (långt räntestöd) eller för den andel av tomtens bostadsbyggrätt där motsvarande produktion genomförs. Nedsättningen gäller till 31.12.2021. Enligt förslaget ska begynnelseårsnedsättningen beviljas på basis av att byggarbetet i området inte är fullbordat. Med anledning av detta tas 70 % av arrendet ut i fråga om tomter med statligt stöd och 80 % i fråga om tomter med fritt finansierad produktion. Nedsättningen gäller till 31.12.2021.

Därutöver föreslås det att en nedsättning på 10 % beviljas i årsarrendena för bostadstomterna från arrendeförhållandets början till ingången av året efter att den planerade bron för kollektivtrafik i området tagits i bruk.

Efter att nedsättningen på basis av områdets ofullbordade byggarbete har upphört, ges det en nedsättning på 20 % på grund av statens rän-



30.01.2019

Ärende/8

testöd, så att 80 % av årsarrendet för bostadstomterna tas 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.

Det föreslås att arrendetiden enligt vedertagen praxis är ungefär 60 år, så att arrendeavtalen löper ut senast 31.12.2080.

Mellungsbacka

Uppgifter om detaljplanen

Gällande detaljplan för området, nr 12329, godkändes av stadsfullmäktige 16.11.2011 (§ 228) och vann laga kraft 5.1.2012. Enligt detaljplanen utgör tomten 47218/2 kvartersområde för bostadshus (A).

En karta över läget och ett utdrag ur detaljplanekartan finns som bilaga 2.

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 28.11.2016 (§ 42) bland annat reservera bostadstomten 49273/2 åt förutvarande Helsingfors stads bostadsproduktionsbyrå ATT (nuvarande Helsingfors stads bostadsproduktionstjänst) för planering av statsstödda hyresbostäder.

Jämförelsedata

Stadsfullmäktige beslutade 19.4.2017 (§ 193) bemyndiga den förutvarande fastighetsnämnden att arrendera ut de riktgivande bostadstomterna 47360/4, 47361/8 och 9, 47363/2, 47364/2, 47365/2 och 47366/2 i detaljplaneändring nr 12321 (Fallbackaområdet) samt de riktgivande bostadstomterna 47311/1 och 2, 47312/1 och 2 och 47313/1 i detaljplaneändring nr 12207 (området Spikberget), och fastställa arrendet för de tomter där det ska genomföras Hitas-produktion eller produktion av hyres- eller bostadsrättsbostäder med statens långvariga räntestöd, så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta (nuvärde 489 euro).

Arrendeprinciper

Årsarrendet för tomten 47218/2 föreslås bli bestämt så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta. Grunden för årsarrendet är densamma som för de tomter som utnyttjats som jämförelseobjekt, eftersom det inte finns någon orsak till ändring på basis av läget, förändrad prisnivå eller någon annan omständighet. Arrendets teo-



30.01.2019

Ärende/8

retiska effekt på boendekostnaderna blir ca 1,9 euro/m² i månaden (ca 1,6 euro/m² i månaden med den s.k. Ara-nedsättningen).

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

I fråga om affärslokaler eller därmed jämförbara lokaler, lokaler för offentlig service (t.ex. daghem), lokaler för grupphem eller andra lokaler enligt beteckningen Y som eventuellt förläggs till bostadstomterna samt för lokaler som betjänar kommunaltekniken föreslås det att årsarrendet bestäms så att det motsvarar arrendet för bostadsvåningsyta.

Det föreslås att man enligt vedertagen praxis beviljar en nedsättning på 20 % för tomten (s.k. Ara-nedsättning) under den tid som staten betalar räntestöd.

Det föreslås att arrendetiden enligt vedertagen praxis är ungefär 60 år, så att arrendeavtalen löper ut senast 31.12.2080.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartat ja otteet ajantasa-asemakaavoista
- 3 Tonttiluettelo

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 21.01.2019 § 32

HEL 2018-010761 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:



30.01.2019

Ärende/8

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin Laajasalon Kruunuvuorenrannassa sijaitsevien korttelien 49273 ja 49274 asunto-, pysäköinti- ja yhteispihatonttien sekä yhteispihatonttien alapuolisten pysäköinnille osoitettujen maanalaisten määräalojen sekä Helsingin Mellunkylän Mellunmäessä sijaitsevan asuntotontin 47218/2 vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Käsittely

21.01.2019 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Anni Sinnemäki, Tuula Saxholm

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 06.11.2018 § 552

HEL 2018-010761 T 10 01 01 02

Haakoninlahdenkatu, Saaristolaivastonkatu, Turumankatu, Pojamankatu ja Pyhätunturintie 2

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että liitteessä 1 mainittujen

- Helsingin Laajasalon Kruunuvuorenrannassa sijaitsevien asunto-, pysäköinti- ja yhteispihatonttien sekä yhteispihatonttien alapuolisten pysäköinnille osoitettujen maanalaisten määräalojen; ja
- Helsingin Mellunkylän asuntotontin

vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa maankäyttö ja kaupunkirakenteen asuntotonttitiimin tiimipäällikön vuokraamaan edellä esitysehdoituksessa A tarkoitetut tontit niissä esitetyin periaattein enintään 30 vuodeksi riippumatta tonteille asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta.



30.01.2019

Ärende/8

Selvyyden vuoksi todetaan, että näin mahdollisesti päätettyjä vuokrauksia jatketaan, mikäli kaupunginvaltuusto päättää vahvistaa esitysehdoituksessa A tarkoitetut vuokrauseriaatteen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi