



07.10.2020

Ärende/6

§ 237

Arrendeprinciper för bostadstomter samt beslut om köpoption (Sockenbacka, Staffansby och Böle)

HEL 2020-007806 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde

A)

arrendeprinciper för flervåningshustomten (AK) 46117/18 i Sockenbacka, vilken ingår i detaljplaneändringen nr 12349,

B)

arrendeprinciper för bostadstomterna (A) 39119/14 och 39119/15 i Staffansby, vilka ingår i detaljplaneändringen nr 12314,

C)

arrendeprinciper för flervåningshustomterna (AK) 17123/1, 17131/1 och 17131/2 i Böle, vilka ingår i detaljplaneändringen nr 12475,

eller för tomter som bildas av dessa, i enlighet med bilaga 2

D)

köpoption för dem som arrenderar flervåningshustomterna (AK) 17131/1 och 2 i Böle, eller tomter som bildas av dessa, i enlighet med bilaga 3.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Tonttiluettelo
- 2 Vuokrauseriaatteet
- 3 Osto-oikeuseriaatteet
- 4 Asemakaavan muutos nro 12314 Tapaninkylä
- 5 Asemakaavan muutos nro 12349 Pitäjänmäki
- 6 Asemakaavan muutos nro 12475 Pasila

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



07.10.2020

Ärende/6

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljplane- och tomtuppgifter

Sockenbacka, tomten 46117/18

Detaljplaneändringen nr 12349 för området godkändes av stadsfullmäktige 27.4.2016, § 116, och trädde i kraft 4.8.2017. Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga två nya flervåningshus vid Sockenbackavägen och Skinnhandlarvägen och att ersätta en affärsbyggnad från 1970-talet med två flervåningshus. Med detaljplanen skyddas kvarters tvåvåningshus från 1940-talet. På tomten byggs Hitas-ägarbostäder. Det är meningen att byggarbetet ska starta i början av 2021.

Byggrätten för tomten 46117/18 i kvartersområdet för flervåningshus (AK) är 4 010 m² vy och den primära adressen är Fjäderstigen 1. Tomten är inte införd i fastighetsregistret.

Staffansby, tomterna 39119/14 och 15

Detaljplaneändringen nr 12314 (Staffansby, Staffansslätten, Mosabacka) för tomterna i Staffansby godkändes av stadsfullmäktige 17.6.2015, § 176, och trädde i kraft 7.8.2015. Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga två nya bostadshus längs med Hemmalmsvägen. På tomten är det meningen att fritt finansierade ägarbostäder ska börja byggas i slutet av 2020.

Byggrätten för tomten 39119/14 i kvarteret för bostadshus (A) uppgår till 1 243 m² vy och för tomten 39119/15 till 1 257 m² vy. Tomterna fördes in i fastighetsregistret 23.4.2020.

Böle, tomterna 17123/1 och 17131/1 och 2

Detaljplaneändringen nr 12475 för Postparken i Böle godkändes av stadsfullmäktige 25.4.2018, § 90, och trädde i kraft 6.7.2018. Detaljplanen gör det möjligt att bygga bostäder för ca 5 700 invånare på före detta Landtrafikcentralens område. Byggarbetena har inletts 2019. Tomten 17123/1 bebyggs som statligt understödd bostadsproduktion och tomterna 17131/1–2 med fritt finansierade ägarbostäder. Det är meningen att byggarbetet på tomten 17123/1 ska starta i början av 2021 och i slutet av 2020 på tomterna 17131/1–2



Byggrätten för tomten 17123/1 i kvartersområdet för flervåningshus (AK) är 11 900 m² vy och Kolligatan är den primära adressen. Tomten fördes in i fastighetsregistret 15.4.2020.

Byggrätten för bostäder på tomten 17131/1 i kvartersområdet för flervåningshus (AK) uppgår till 9 300 m² vy och byggrätten för affärslokaler till 360 m² vy. Tomten är inte införd i fastighetsregistret. Byggrätten för tomten 17123/2 är 3 400 m² vy och Kolligatan 2 är den primära adressen. Tomten 17131/2 infördes i fastighetsregistret 13.2.2020.

Närmare information om tomterna finns i bilaga 1. Utdrag ur detaljplanen finns i bilagorna 4–6.

Mark

Sockenbacka, tomten 46117/18

Enligt tillgängliga uppgifter misstänks marken på området inte vara förorenad. I tomtens östra del har tidigare funnits byggnader men de är rivna. Således kan det finnas gamla grunder i marken. Vid byggandet bör man dessutom förbereda sig på att det kan finnas byggavfall på området.norra

Staffansby, tomterna 39119/14 och 15

Enligt tillgängliga uppgifter har det inte på arrendeområdet bedrivits sådan verksamhet som kan ha orsakat förorening av mark eller grundvattnen.

Böle, tomten 17123/1

Man har undersökt om tomtens mark är förorenad. Inga halter av skadliga ämnen som överskrider gränsvärdet konstaterades och man känner inte till något behov av att sanera områdets mark.

Böle, tomterna 17131/1 och 2

Södra delen av kvarteret 17131 sträcker sig till ett område där förorenad mark har sanerats. I närheten har man dessutom hittat lösningsmedel med klor, vilka ska beaktas i byggandet i framtiden. Största delen av kvarteret har tidigare varit utarrenderad under en lång tid. För den delen ansvarar arrendetagaren för eventuell förorening och sanering av den.

Beslut om reservering

Sockenbacka, tomten 46117/18



07.10.2020

Stadsstyrelsen har genom sitt beslut 9.12.2019, § 847, om allmän tomtreservering beslutat reservera tomten 46117/18 för Hartela Etelä-Suomi Oy för planering av Hitas-ägarbostäder fram till 31.12.2021.

Staffansby, tomterna 39119/14 och 15

Tomtchefen har 28.11.2019, § 90, beslutat reservera tomten 39119/13 på basis av den fortlöpande tomtansökningen för BoKlok/Skanska Talonrakennus Oy fram till 31.12.2021 för bygge av fritt finansierade och oreglerade ägarbostäder.

Chefen för teamet bostadstomter beslutade 19.2.2020, § 38, arrendera ut tomten 39119/13 kortfristig för tiden 1.3.2020–28.2.2021 till Oy Helsingin Huhtapiha för ansökan om bygglov. Tomten 39119/13 har delats in i tomterna 39119/14 och 39119/15 genom tomtindelning nr 13460. Tomtindelningen har bekräftats och trätt i kraft 6.4.2020.

Böle, tomten 17123/1

Stadsstyrelsen har 23.11.2015, § 1141, beslutat reservera tomten 17123 till utgången av 2017 för Bostadsproduktionsbyrån för partnerskapsplanläggning och planering av bostadsprojekt.

Böle, tomterna 17131/1 och 2

Stadsstyrelsen har 1.10.2018, § 626, beslutat reservera flervåningshustomterna (AK) 17131/1 och 2 eller tomter som bildas av dessa för KOy Pohjois-Pasilan Tähti fram till 31.12.2020, för överlåtelse genom försäljning eller långvarig utarrendering med köption, med tanke på planering av oreglerade och fritt finansierade ägarbostäder och för utredning av förutsättningarna att bygga dessa. Reserveringen av tomten 2 har genom ett beslut av tomtchefen överförs till TH2 Rakennus Oy fr.o.m. 1.12.2019.

Ett område på 6 413 m² på f.d. Landtrafikcentralen i Böle har arrenderats ut till Kiinteistömaaliikenne Oy för tiden 1.2.1978–31.12.2025 (arrendeavtal nr 10978). Efter att arrenderätten överförs är KOy Pohjois-Pasilan Tähti nu arrendetagare. Området i arrendeavtalet har genom chefen för teamet företagstomters beslut 3.12.2019, § 117, ändrats så att det motsvarar tomterna 17131/1 och 2 i detaljplaneändring nr 12475. KOy Pohjois-Pasilan Tähti har undertecknat ett föravtal med T2H Rakennus Oy 18.9.2019 om att sälja restaurangbyggnaden på den normativa tomten 17131/2 och om att överföra arrenderätten och tomtreserveringen till T2H Rakennus Oy. Dessutom har KOy Pohjois-Pasilan Tähti 5.12.2019 avtalat med Pasilan Duo Oy om en överföring av arrenderätten till tomten 17131/1 till Pasilan Duo Oy.



Arrendeprinciper

Vid fastställandet av arrendeprinciperna strävar man efter en konsekvent och enhetlig prissättning med hänsyn till tomtens läge och användningsändamål samt de arrendeprinciper som tidigare har fastställts i samma område.

Arrendet har bestämts med beaktande av tomtens pris enligt värderingsinstrumentet, priszonskartan, tidigare fastställda arrendeprinciper 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 då arrendeprinciperna bestämts.

Jämförelseuppgifter

Sockenbacka, tomten 46117/18

Som jämförelseuppgift konstateras att stadsfullmäktige 29.11.2017, § 41, beslutade bemyndiga fastighetsnämnden att arrendera ut flervåningshustomten (AK) 46117/11 i 46 stadsdelen (Sockenbacka) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 33 euro per kvadratmeter våningsyta. På tomten har det byggts ägarbostäder med fri finansiering.

Stadsfullmäktige beslutade 29.1.2020, § 18, om arrendeprinciper för flervåningshustomten (AK) 30145/6 i 30 stadsdelen (Munksnäs, Talistranden) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 36 euro/m² vy. På tomten byggs Hitas-ägarbostäder.

Staffansby, tomterna 39119/14 och 15

Som jämförelseuppgift konstateras att stadsfullmäktige 29.11.2017, § 342, beslutade om arrendeprinciper för flervåningshustomterna (AK) i kvarteren 39280–39284 och 39312 i Staffansby, Mosabacka, så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro/m² vy.

Böle, tomterna 17123/1 och 17131/1 och 2

Som jämförelseuppgift konstateras att stadsfullmäktige 16.1.2019, § 6, fastställde arrendeprinciper för flervåningshustomterna (AK) 17115/1 och 8, 17120/2, 17122/1 och 4, 17126/1 och 2, 17127/1 och 2 samt 17128/1 och 2 i 17 stadsdelen (Böle, Norra Böle) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 31 euro/m² vy (605 euro/index 1951) i fråga om tomterna med produktion av hyresbostäder och bostadsrättsbostäder med



statligt räntestöd och minst av priset 37 euro/m² vy (722 euro/index 1951) i fråga om tomterna för hitasproduktion.

Stadsfullmäktige har 30.8.2017, § 301, beslutat godkänna fastighetsaffärerna som gäller bostadskvarteren i Norra Postparken. Enligt beslutet är gängse pris per enhet när det gäller fritt finansierade ägarbostäder 800 euro/m² vy för bostadsbyggrätt och 400 euro/m² vy för kombilokaler på tomterna 17115/2–6 samt 850 euro/m² vy för bostadsbyggrätt och 400 euro/m² vy för kombilokaler på tomterna 17120/1, 3–5 och 17122/2–3.

Årsarrende och arrendetid

Med hänsyn till tomternas läge, ändamål, jämförelsedata och övriga aspekter föreslås att arrendeprinciperna för kvartersområdet för flervåningshus (AK och A) ska fastställas enligt följande:

Stadsdel	Tomt	m ² vy	e/m ² vy index 100)	e/m ² vy index 1973)	Teoretisk inverkan på boendekostnader- na €/m ² vy/mån.
Sockenbacka	46117/18	4 010	46	850	3,39
Staffansby	39119/14	1 243	36	700	2,83
Staffansby	39119/15	1 257	36	700	2,83
Böle	17123/1	11 900	31	612	2,44
Böle	17131/1	9 300	43	875	3,47
	(affärslokal)	360	22	430	
Böle	17131/2	3 400	43	875	3,47

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

En arrendetid på ungefär 60 år föreslås, på så sätt att arrendeavtalen gäller fram till 31.12.2080.

Köption för tomterna 17131/1 och 2

Stadsstyrelsen har 1.4.2019, § 220, godkänt Helsingfors riktlinjer för tomtöverlåtelse med preciserande tillämpningsanvisningar. Enligt riktlinjerna för tomtöverlåtelse ska tomterna primärt överlåtas genom utarrendering. Enligt övergångsbestämmelserna ska man tillämpa de gamla överlåtelseprinciperna för tomter i projekt som inletts innan riktlinjerna godkändes. Eftersom tomterna 17131/ 1 och 2 har reserverats genom stadsstyrelsens beslut 1.10.2018, § 626, och projektet har inletts



innan de nya riktlinjerna godkändes, är det motiverat att tillämpa de tidigare principerna för tomtöverlåtelse och att överlåta tomten med köpoption i enlighet med reserveringsbeslutet.

För tomterna för flervåningshus (AK) 17131/1 och 2 i Norra Postparken i Böle för produktion av oreglerade fritt finansierade hyres- och ägarbostäder fastställs en köpoption till tomten på så sätt att köpesumman för bostadsbyggrätten på tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 44 euro per kvadratmeter våningsyta. Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta (4/2020, index 1966) blir då minst ca 875 euro.

Köpesumman för de kaféer, restauranger, affärslokaler och lokaler för offentlig service som byggs på tomten 17131/1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 22 euro per kvadratmeter våningsyta. Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta (4/2020, index 1966) blir då minst ca 430 euro.

- Köpesumman för tomten 17131/1 uppgår till $8\,137\,500 + 154\,000 = 8\,291\,500$ euro ($9\,300\text{ m}^2\text{ vy} \times 875\text{ euro/m}^2\text{ vy}$) + ($360\text{ m}^2\text{ vy} \times 430\text{ euro/m}^2\text{ vy}$).
- Köpesumman för tomten 17131/2 uppgår till 2 975 000 euro ($3\,400\text{ m}^2\text{ vy} \times 875\text{ euro/m}^2\text{ vy}$).

Den totala köpesumman är ca 11,3 miljoner euro. Man kan anse att köpesumman är godtagbar med hänsyn till värderingsutlåtandet från av en extern expert för marknadsvärdet på tomternas byggrätt samt de fastighetsaffärer som gjorts i området. Priserna motsvarar det gängse marknads- och försäljningspriset enligt värderingsutlåtandena, då man beaktar värderingarnas medelvärde och variationsintervallet mellan värderingens exakthet.

I övrigt tillämpas de principer för köpoptioner som finns i bilaga 3. Värderingsutlåtandet finns i bilagematerialet.

Befogenheter och verkställighet

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

Enligt 7 kap. 1 § 6 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om överlåtelse av fast egendom då priset överstiger 10 miljoner euro.



07.10.2020

Ärende/6

Om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget punkt B) om att fastställa köptionen, kommer stadsstyrelsen att bemyndiga tomtchefen att besluta om ett eventuellt föravtal för fastighetsaffären och om försäljning av tomterna i enlighet med köptionernas principer i bilaga 3.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Tonttiluettelo
- 2 Vuokrauseriaatteet
- 3 Osto-oikeuseriaatteet
- 4 Asemakaavan muutos nro 12314 Tapaninkylä
- 5 Asemakaavan muutos nro 12349 Pitäjänmäki
- 6 Asemakaavan muutos nro 12475 Pasila

Bilagematerial

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 28.09.2020 § 593

HEL 2020-007806 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa

A)

Pitäjänmäessä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12349 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 46117/18



07.10.2020

Ärende/6

B)

Tapaninkylässä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12314 sisältyvien asuntotonttien (A) 39119/14 ja 39119/15

C)

Pasilassa sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12475 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 17123/1, 17131/1 ja 17131/2

tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 2 mukaisesti.

D)

Pasilassa sijaitsevien asuinkerrostalotonttien (AK) 17131/1 ja 2 tai niistä muodostettavien tonttien vuokralaisille osto-oikeuden tontteihin liitteen 3 mukaisin periaattein.

Käsittely

28.09.2020 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Tuula Saxholm

Esteellisyyden syy: yhteisöjääviys (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 11.08.2020 § 404

HEL 2020-007806 T 10 01 01 02

Sulkapolku 1, Kotinummentie, Postiljooninkatu, Kollikatu

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti

- että kaupunki vahvistaa Helsingin Pitäjänmäessä, Tapaninkylässä ja Pasilassa (Pohjoinen postipuisto) sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12349, 12314 ja 12475 sisältyvien liitteessä 1 mainittujen asuntotonttien (AK, A) tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 2 mukaisesti

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



07.10.2020

- että kaupunki vahvistaa Pasilassa (Pohjoinen postipuis-to) sijaitsevien asuinkerrostalotonttien (AK) 17131/1-2 tai niistä muodostettavien tonttien vuokralaisille em. vuokrausperiaatteiden lisäksi osto-oikeuden tontteihin liitteen 3 mukaisin osto-oikeusperiaattein
- kaupunki oikeuttaa tonttipäällikön päättämään mahdollisesta kiinteistökaupan esisopimuksesta ja myynnistä koskien Pasilan asemakaavan muutokseen nro 12475 sisältyviä asuinkerrostalotontteja (AK) 17131/1-2 liitteen 3 mukaisin osto-oikeusperiaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(a)hel.fi
Anni Hautala, kiinteistölakimies, puhelin: 310 23775
anni.hautala(a)hel.fi