



08.12.2021

Ärende/11

§ 393

Arrendeprinciper för vissa tomter (Åggelby och Haga)

HEL 2021-011565 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde

- arrendeprinciper för tomterna för flervåningshus (AK) 28141/3, 4, 5, 6 och 7 samt tomten för flervåningshus (AK) 28135/1 i Åggelby, som ingår i detaljplaneändring nr 12445, fram till 31.12.2080 i enlighet med bilaga 1.
- arrendeprinciper för tomterna för flervåningshus (AK) 29081/13, 14 och 15 i Haga, som ingår i detaljplaneändring nr 12501, fram till 31.12.2080 i enlighet med bilaga 2.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrausperiaatteet Oulunkylä
- 2 Vuokrausperiaatteet Haaga
- 3 Sijaintikartta Oulunkylä
- 4 Asemakaavakartta nro 12445
- 5 Sijaintikartta Haaga
- 6 Asemakaavakartta nro 12501

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljplane- och tomtuppgifter

Åggelby

Detaljplaneändring nr 12445 har utarbetats för området kring Ståthållarvägen i Åggelby (stadsfullmäktige 8.11.2017 (§ 396)). Detaljpla-



08.12.2021

Ärende/11

neändringen gör det möjligt med kompletteringsbyggande i kvarteret 28141 och på tomten 28135/1. Fem nya flervåningshus kan byggas på AK-tomten 28141/2 som bildades i och med detaljplaneändringen. Ett nytt flervåningshus kan byggas på tomten 28135/1. Tomten 28141/2 har sedermera delats in i tomterna 28141/3–7 genom tomtindelning 13676, som godkänts av stadsmiljösektorn.

Tomten 28141/3 har en yta på cirka 1 603 m² och adressen Ståthållarvägen 44. Byggrätten som anges i detaljplanen uppgår till 2 100 + 50 m² vy. Tomten fördes in i fastighetsregistret 15.7.2021.

Tomten 28141/4 har en yta på cirka 2 189 m² och adressen Ståthållarvägen 42. Byggrätten som anges i detaljplanen uppgår till 2 700 m² vy. Tomten fördes in i fastighetsregistret 15.7.2021.

Tomten 28141/5 har en yta på cirka 1 491 m² och adressen Gevaldigergränden 8. Byggrätten som anges i detaljplanen uppgår till 3 400 + 400 m² vy. Tomten fördes in i fastighetsregistret 15.7.2021.

Tomten 28141/6 har en yta på cirka 1 327 m² och adressen Gevaldigergränden 2. Byggrätten som anges i detaljplanen uppgår till 1 600 m² vy. Tomten fördes in i fastighetsregistret 15.7.2021.

Tomten 28141/7 har en yta på cirka 945 m² och adressen Gevaldigergränden 6. Byggrätten som anges i detaljplanen uppgår till 1 600 m² vy. Tomten fördes in i fastighetsregistret 15.7.2021.

Tomten 28135/1 har en yta på cirka 2 186 m² och adressen Gevaldigervägen 26. Byggrätten som anges i detaljplanen uppgår till 1 700 m² vy. Tomten fördes in i fastighetsregistret 25.2.2021.

Lokaliseringskartan finns som bilaga 3. Detaljplanekarta nr 12445 utgör bilaga 4.

Haga

Detaljplaneändring nr 12501 har utarbetats för Haga (stadsfullmäktige 5.6.2019 (193 §)). Den tillåter byggandet av fyra nya flervåningshus i kvarter 29081. Den planenliga tomten 29081/11 har sedermera delats in i tomterna 29081/13, 14 och 15 genom tomtindelning nr 13656, som godkänts av stadsmiljösektorn.

Tomten 29081/13 har en yta på cirka 4 254 m² och adressen Frangulavägen 16. Byggrätten som anges i detaljplanen uppgår till 5 200 m² vy. Tomten fördes in i fastighetsregistret 8.9.2021.



08.12.2021

Ärende/11

Tomten 29081/14 har en yta på cirka 1 587 m² och adressen Frangulavägen 14. Byggrätten som anges i detaljplanen uppgår till 2 600 m² vy. Tomten fördes in i fastighetsregistret 8.9.2021.

Tomten 29081/15 har en yta på cirka 1 204 m² och adressen Frangulavägen 12. Byggrätten som anges i detaljplanen uppgår till 2 600 m² vy. Tomten fördes in i fastighetsregistret 8.9.2021.

Lokaliseringskartan finns som bilaga 5. Detaljplanekarta nr 12501 utgör bilaga 6.

Beslut om reservering

Äggelby

Stadsstyrelsen har 16.9.2019 (624 §) reserverat tomterna 28141/2 (de nuvarande tomterna 28141/3–7) och 28135/1 för Rakennusliike Reponen Oy, Siklatilat Oy och Jukivest Oy/Avarrus Arkkitehdit Oy för planering av bostadsprojekt och Flervåningshus i utveckling-projekt till 31.12.2021.

Haga

Stadsstyrelsen har 6.3.2017 (237 §) reserverat tomten 29081/11 och delar av de med den föregående detaljplanen enliga gatu- och parkområdena för Pohjola Rakennus Oy för partnerskapsplanläggning och planering av bostadsprojekt till 31.12.2019.

Tomtchefen har 13.12.2019 (95 §) och igen 3.2.2021 (5 §) förlängt reserveringen på samma villkor. Reserveringen gäller fram till 31.12.2021.

Kortvarig utarrendering

Äggelby

Tomten 28141/3 har utarrenderats kortfristigt till Kestävät Kodit Oy till 15.8.2022 genom ett beslut av chefen för teamet bostadstomter 1.9.2021 (130 §).

Tomten 28141/4 har utarrenderats kortfristigt till Asunto Oy Helsingin Oulunkylän Domino till 31.5.2022 genom ett beslut av chefen för teamet bostadstomter 9.6.2021 (93 §).

Tomten 28141/5 har utarrenderats kortfristigt till Asunto Oy Helsingin Onnimanni till 31.5.2022 genom ett beslut av chefen för teamet bostadstomter 9.6.2021 (94 §).

Haga



08.12.2021

Ärende/11

Tomten 29081/14 har utarrenderats kortfristigt till Asunto Oy Helsingin Erika till 15.6.2022 genom ett beslut av chefen för tomtenheten 23.6.2021 (38 §).

Tomten 29081/13 har utarrenderats med det långfristiga arrendeavtalet nr 17636 för en industritomt, som är giltigt och gäller till 31.12.2021. Detta arrende ska avslutas innan ett nytt arrendeavtal ingås om projektet ansöker om kortfristig utarrendering innan den nuvarande arrendeavtalsperioden går ut.

De övriga tomterna har ännu inte utarrenderats kortfristigt.

Planer

Åggelby

På tomten 28141/3 uppförs fritt finansierade oreglerade ägarbostäder till en sammanlagd bostadsvåningsyta på cirka 2 100 m² vy och en affärslokal på cirka 50 m² vy. På tomten 28141/4 uppförs hyresbostäder med kortfristigt statligt räntestöd, den sammanlagda bostadsvåningsytan är cirka 2 700 m² vy. På tomten 28141/5 uppförs priskontrollerade ägarbostäder till en sammanlagd bostadsvåningsyta på cirka 3 400 m² vy och en affärslokal på cirka 400 m² vy. Dessutom byggs en underjordisk parkeringsanläggning på tomterna 28141/4 och 5. På tomterna 28141/6 och 7 uppförs fritt finansierade oreglerade ägarbostäder, varav båda har en bostadsvåningsyta på cirka 1 600 m² vy. Även på tomten 28135/1 uppförs fritt finansierade oreglerade ägarbostäder till en bostadsvåningsyta på cirka 1 700 m² vy.

Haga

På tomten 29081/13 uppförs fritt finansierade ägarbostäder till en sammanlagd bostadsvåningsyta på cirka 5 200 m² vy. På tomten 29081/14 uppförs fritt finansierade hyresbostäder till en sammanlagd bostadsvåningsyta på cirka 2 600 m² vy. På tomten 29081/15 uppförs fritt finansierade ägarbostäder med Hitas-villkor, sammanlagd bostadsvåningsyta cirka 2 600 m² vy, och en affärslokal på cirka 50 m² vy.

Marken

Enligt de uppgifter som är tillgängliga för staden har det inte tidigare bedrivits verksamhet som orsakar förorening av marken eller grundvattnet på områdena.

Arrendeprinciper

Jämförelseuppgifter Åggelby



Stadsfullmäktige har 25.8.2021 (§ 256) fastställt arrendeprinciper för bostadstomten (A) 28058/20 i 28 stadsdelen (Åggelby) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 60 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om fritt finansierad och oreglerad bostadsproduktion.

Före detta har arrendeprinciper för Åggelbyområdet senast fastställts i februari 2017. Praxisen för prissättning av bostadstomter har skiftat över från värderingsinstrumentet som bygger på ARA:s tomtprissättning mot en marknadsbaserad prissättning. Dessutom höjs prisnivån avsevärt av Spårjokern, som passerar projekten. Således finns inte helt jämförelsedugliga prisuppgifter att tillgå för området.

Som jämförelseuppgift konstateras att stadsfullmäktige 15.2.2017 (§ 96) har fastställt arrendeprinciper för bostadstomten (A) 28327/1 i Åggelby, enligt vilka årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 33 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta. Affärslokaler eller därmed jämförbara lokaler som eventuellt uppförs på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostadstomter då arrendet bestäms.

Jämförelseuppgifter Haga

Arrendeprinciper för Hagaområdet har senast fastställts år 2019. Således finns inte helt jämförelsedugliga prisuppgifter att tillgå heller för detta område.

Stadsfullmäktige har 10.4.2019 (§ 122) fastställt arrendeprinciper för bostadstomten (AK) 29164/4 i 29 stadsdelen (Haga), som ingår i detaljplaneändring nr 12484 och som utarrenderats för hyresbostäder med statligt räntestöd, så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrende Åggelby

Med beaktande av tomternas läge, användningssyfte, ett värderingsutlåtande av en utomstående sakkunnig samt övriga omständigheter bestäms årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) 28141/3, 4, 5, 6 och 7 och tomten för flervåningshus (AK) 28135/1 så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 45 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta (byggrättens nuvärde 08/2021 index, ca 900 euro/m² vy).

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



08.12.2021

Ärende/11

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

Arrendets effekt på boendekostnaderna är cirka 3,64 euro/m² vånings-
yta i månaden.

Årsarrende Haga

Med beaktande av tomternas läge, användningssyfte, ett värderingsut-
låtande av en utomstående sakkunnig samt övriga omständigheter be-
stäms årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) 29081/13, 14
och 15 så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet
”oktober 1951 = 100” motsvaras minst av priset 54 euro per kvadratme-
ter våningsyta (byggrättens nuvärde 08/2021 index 2020, cirka 1 100
euro/m² vy) i fråga om tomter för oreglerad bostadsproduktion och
minst 42 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om tomter för pro-
duktion av bostäder med Hitas-villkor, bostäder med statligt räntestöd
eller bostadsrättsbostäder.

Affärslokaler eller därmed jämförbara lokaler som eventuellt uppförs på
bostadstomten beaktas på samma sätt som bostadstomter då arrendet
bestäms.

Bostadskomplement som byggs utöver den våningsyta som anges i de-
taljplanen beaktas inte då arrendet bestäms.

I fråga om bostadsproduktion med statligt stöd tas 80 % av årsarrendet
för bostadstomterna ut under den tid då det statliga bolånet för de bo-
stadshus som byggs på tomten amorteras eller så länge som staten
betalar räntegottgörelse (räntestöd, långt räntestöd) på lån som bevil-
jats för bostadsproduktionen.

Arrendets effekt på boendekostnaderna är cirka 4,36 euro/m² vånings-
yta i månaden.

Bestämmande av arrendeprinciper

Arrendeprinciperna har bestämts med beaktande av prizonskartan, ti-
digare fastställda arrendeprinciper för samma eller motsvarande områ-
de, tomternas läge och användningssyfte samt markvärdets utveckling
i området. En enhetlig och konsekvent prissättning har eftersträvat.
Tomternas besittnings- och finansieringsform har som vanligt beaktats
då arrendeprinciperna bestäms.

Arrendeprincipsprisen är högre än för de tomter som använts som jäm-
förelse eftersom prisnivån stigit och prissättningen förändrats i en mera
marknadsdikerad riktning. Dessutom höjs prisnivån avsevärt av Spår-



08.12.2021

Ärende/11

jokern, som går genom projektens omedelbara närområde i såväl Åg-
gelby som Haga.

Värderingsutlåtandena av en utomstående sakkunnig om tomternas
marknadsmässiga priser ingår i det bifogade materialet.

Arrendetid

Arrendetiden är ungefär 60 år, så att arrendeavtalen gäller fram till
31.12.2080.

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 Vuokrausperiaatteet Oulunkylä
- 2 Vuokrausperiaatteet Haaga
- 3 Sijaintikartta Oulunkylä
- 4 Asemakaavakartta nro 12445
- 5 Sijaintikartta Haaga
- 6 Asemakaavakartta nro 12501

Bilagematerial

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljösektorn
Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 29.11.2021 § 893



08.12.2021

Ärende/11

HEL 2021-011565 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa

- Oulunkylässä sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12445 sisältävien asuinkerrostalotonttien (AK) 28141/3, 4, 5, 6 ja 7 sekä asuinkerrostalotontin (AK) 28135/1 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.
- Haagassa sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12501 sisältävien asuinkerrostalotonttien (AK) 29081/13, 14 ja 15 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 2 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 26.10.2021 § 571

HEL 2021-011565 T 10 01 01 02

Käskynhaltijantie 42-44, Kivalterinkuja 2-8, Kivalterintie 26, Paatsamatie 12-16

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- että Helsingin Oulunkylässä sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12445 sisältävien asuinkerrostalotonttien (AK) 28141/3, 4, 5, 6 ja 7 ja asuinkerrostalotontin (AK) 28135/1 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä nro 1 ilmenevin periaattein.
- että Helsingin Haagassa sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12501 sisältävien asuinkerrostalotonttien (AK) 29081/13, 14 ja 15 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä nro 2 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot



08.12.2021

Ärende/11

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