



13.04.2022

Ärende/7

§ 88

Arrendeprinciper för tomter för flervåningshus (Majstad, tomterna 23905/8 och 10)

HEL 2022-002665 T 10 01 01 02

Beslut

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Asemakaavan muutosehdotus nro 12733

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Reserveringstagaren

Stadsmiljösektorn

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Reservering av tomterna

Stadsmiljönämnden har 8.3.2022 (§ 147) föreslagit stadsstyrelsen att tomterna för flervåningshus 23905/8 och 10, som ingår i förslaget till detaljplaneändring nr 12733, reserveras för Rakennusliike Lapti Oy. Förslaget fanns med som ett eget ärende med diarienumret HEL 2020-002970 på stadsstyrelsens föredragningslista 4.4.2022.



13.04.2022

Ärende/7

Detaljplane- och tomtuppgifter och gällande arrendeavtal

Inrikesministeriet godkände detaljplan nr 5786 8.5.1966. Enligt detaljplanen hör tomten 23905/3 till ett kvartersområde för flervåningshus (AK), dess adress är Damaskusvägen 4 och den har en yta på 12 923 m². Byggrätten på tomten uppgår till 4 737 m² vy.

Förslaget till detaljplaneändring nr 12733, som gäller tomten (AK) 23905/3, är aktuellt. Stadsmiljönämnden föreslog 25.1.2022 (§ 36) stadsstyrelsen att förslaget till detaljplaneändring nr 12733, daterat 18.1.2022, godkänns. Följande planerade tomter ingår i förslaget till detaljplaneändring:

Tomt nr: 23905/8

Användningssyfte: Kvartersområde för flervåningshus (AK)

Adress: Damaskusvägen

Framtida fastighetsbeteckning enligt detaljplanens normativa tomtindelning: 91-23-305-8

Bildande fastighet: 91-23-905-3

Yta: cirka 1 224 m²

Byggrätt: 1 200 m² vy

Tomtnummer: 23905/10

Användningssyfte: Kvartersområde för flervåningshus (AK)

Adress: Damaskusvägen

Framtida fastighetsbeteckning enligt detaljplanens normativa tomtindelning: 91-23-905-10

Bildande fastigheter: 91-23-905-3

Yta: cirka 2 718 m²

Byggrätt: 3 500 m² vy

Staden äger tomten 23905/3. Tomten är uthyrd till Asunto-Oy Arabianmäki med ett arrendeavtal som gäller fram till 31.12.2025. Arrendeområdet omfattar de nämnda planerade tomterna 23905/8 och 10 i sin helhet. Detaljplaneändringen innebär att arrendeområdets bostadsbyggrätt ökar. Det gällande arrendeavtalet måste ändras för att nya bostäder ska kunna byggas. Det rör sig om kompletteringsbyggande av arrendeområdet. Planlösningen har utarbetats på arrendatorns ansökan och dess innehåll har diskuterats med arrendatorn.

Ett utdrag ur förslaget till detaljplaneändring finns som bilaga 2.

Arrendeprinciper

När arrendeprinciperna bestämdes beaktades ett värderingsutlåtande från en utomstående expert, priszonsmodellen, arrendeprinciper som tidigare fastställts för samma eller motsvarande område, tomternas lä-



ge och markvärdets utveckling i området. Man har strävat efter en enhetlig och konsekvent prissättning. Tomternas besittnings- och finansieringsform har i vanlig ordning beaktats då arrendeprinciperna bestämdes. Värderingsutlåtandet finns i bilagematerialet.

Jämförelseuppgifter

Stadsfullmäktige har 25.11.2020 (§ 326) fastställt arrendeprinciper för tomten för flervåningshus (AK/s) 25821/4 i 25 stadsdelen (Kottby) fram till 31.12.2075 utgående från att årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 56 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för oreglerad fritt finansierad ägarbostadsproduktion och minst av priset 24 euro per kvadratmeter våningsyta för affärs- eller kontorslokaler, lokaler för sociala tjänster eller därmed jämförbara lokaler som eventuellt byggs på bostadstomten.

Stadsfullmäktige har 26.8.2020 (§182) fastställt arrendegrunder för flervåningshustomterna (AK) 22585/19 och 21 i 22 stadsdelen (Vallgård), eller de tomter som bildas av dessa, fram till 31.12.2080 utgående från att årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 56 euro per kvadratmeter våningsyta för tomterna för oreglerad fritt finansierad ägar- och/eller hyresbostadsproduktion och minst av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta för byggrätten för affärs- och verksamhetslokaler som byggs på bostadstomterna (AK).

Stadsfullmäktige har 9.10.2019 (§ 299) fastställt arrendegrunder för flervåningshustomterna (AK) 23126/11–13 i 23 stadsdelen (Majstad), eller de tomter som bildas av dessa, utgående från att årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 46 euro per kvadratmeter våningsyta för oreglerade fritt finansierade ägar- och hyresbostäder och minst av priset 21 euro per kvadratmeter våningsyta för byggrätten för kaféer, restauranger, affärer och offentliga servicelokaler.

Årsarrende och arrendetid

Årsarrendet för tomten för Hitas-producerade flervåningshus (AK) 23905/8 eller tomten som bildas av den bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 49 euro per kvadratmeter våningsyta (nuvärde 12/2021, ind. 2049 är ca 984 euro). Årsarrendet för tomten för fritt finansierad oreglerad ägarbostadsproduktion 23905/10 eller tomten som bildas av den bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 56 eu-



ro per kvadratmeter våningsyta (nuvärde 12/2021, ind. 2049 är ca 1 147 euro).

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår i fråga om Hitas-produktion av ägarbostäder till ca 4,02 euro/m² vy i månaden och i fråga om fritt finansierad oreglerad produktion av ägarbostäder till ca 4,59 euro/m² vy i månaden.

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

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

Arrendetiden är cirka 60 år, dvs. till 31.12.2085.

Till slut

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

Stadsfullmäktige har fattat beslut om allmänna arrendeprinciper för bostadstomter och tomter som betjänar boendet 2.2.2022 (§ 22). Enligt beslutet ska de nya principerna och den nya verksamhetsmodellen tas i bruk med en övergångsperiod för att bevara förutsägbarheten i stadens tomtöverlåtelseverksamhet. Stadsstyrelsen fattar senare ett beslut om övergångstiderna i sitt verkställighetsbeslut, efter att stadsmiljönämnden har godkänt tillämpningsanvisningarna. Det är ändamålsenligt att övergångstiderna tillåter att tomter vars arrendegrunder man har fastställt enligt gammal praxis också överlåts enligt gammal praxis. Den nya praxisen och de nya principerna kommer i regel endast att gälla tomter vars utarrenderingsprocess ännu inte har nått prissättningsfasen när de allmänna principerna tas i bruk.

Tillämpningsanvisningarna ska presenteras för stadsmiljönämnden i mars 2022. Efter det ska övergångsbestämmelserna om tillämpningen av fastställda principer presenteras för stadsstyrelsen. Avsikten är att tillämpa den nya praxisen och de nya principerna på de tomter vars utarrenderingsprocess ännu inte har nått prissättningsfasen, och övergångsbestämmelsernas närmare innehåll är fortfarande öppet. Därför ska förslagen till arrendeprinciper för åtminstone de projekt där byggandet inleds under 2022 föreläggas stadsfullmäktige. På grund av övergångsbestämmelserna tillämpas stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) på avkastningskravet i dessa förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen



13.04.2022

Ärende/7

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavan muutosehdotus nro 12733

Bilagematerial

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Reserveringstagaren

Stadsmiljösektorn

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Stadsmiljösektorn, tjänsten för utveckling av markegendom och tomter

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 04.04.2022 § 244

HEL 2022-002665 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Toukolassa sijaitsevien Damaskuksentie 4:n asemakaavan muutosehdotukseen nro 12733 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 23905/8 ja 10 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet 31.12.2085 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä



13.04.2022

Ärende/7

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 08.03.2022 § 148

HEL 2022-002665 T 10 01 01 02

Damaskuksentie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- että Helsingin Toukolassa sijaitsevien Damaskuksentie 4:n asema-kaavan muutosehdotukseen nro 12733 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 23905/8 ja 10 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2085 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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