



18.05.2022

Ärende/6

§ 109

Arrendeprinciper för vissa tomter (Åggelby, bostadstomterna 28132/1 och 28305/15 samt bilplatstomten 28132/2)

HEL 2022-003605 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för bostadstomterna (AK) 28132/1 och 28305/15 samt bilplatstomten (LPA) 28132/2 i Åggelby, som ingår i detaljplaneändring nr 12445, fram till 31.12.2085 i enlighet med bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Ote ajantasa-asemakaavasta nro 12445

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Reserveringstagaren

Stadsmiljösektorn

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar



18.05.2022

Ärende/6

Detaljplane- och tomtuppgifter

Stadsfullmäktige har 8.11.2017 § 396 godkänt detaljplaneändringen nr 12445, som vann laga kraft 13.12.2018. Enligt detaljplanen hör tomten 28132/1 till ett kvartersområde för flervåningshus (AK). Tomten har en byggrätt på 3 800 m² vy (bostadsvåningsyta) + 100 m² vy (affärs- och kontorslokaler) och en yta på ungefär 1 209 m². Tomten har ännu inte förts in i fastighetsregistret.

Tomten 28305/15 hör till ett kvartersområde för flervåningshus (AK) och har en byggrätt på 4 741 m² vy och en yta på cirka 3 076 m². Tomten fördes in i fastighetsregistret 26.1.2022.

Tomten 28132/2 hör till ett kvartersområde för bilplatser (LPA). Tomten har en yta på 1 487 m² och den är belägen vid Ståthållarvägen. Tomten har ännu inte förts in i fastighetsregistret.

En lägeskarta och ett utdrag ur detaljplanen utgör bilagorna 2 och 3.

Reserveringsbeslut och planerade projekt

Stadsstyrelsen har 1.11.2021 § 790 reserverat de planerade tomterna (AK) 28132/1 och (AK) 28305/10 till Sato Oyj för planering av bostadsprojekt och den planerade tomten (LPA) 28132/2 för planering av en parkeringsanläggning fram till 31.12.2021 enligt följande:

- Bostadstomten (AK) 28132/1 reserveras till Sato-Joustokoti Oy. Tomten har en yta på 1 209 m², bostadsbyggrätt på 3 800 m² vy och byggrätt för en affärslokal på 100 m² vy. Området reserveras för bostadsproduktion av mellanformstyp.
- Till Sato-Asunnot Oy reserveras ett område på cirka 3 036 m² och bostadsbyggrätt på cirka 4 741 m² vy av bostadstomten (AK) 28305/10, vilken hänför till det reserverade området. Tomten har en yta på 7 516 m² och en sammanlagd bostadsbyggrätt på 9 200 m² vy. Området reserveras för att genomföras som fritt finansierad och oreglerad hyresbostadsproduktion.
- Bilplatstomten (LPA) 28132/2 reserveras till Sato-Rakennuttajat Oy. Tomten har en yta på 1 487 m². Området reserveras för att uppföra en parkeringsanläggning.

Tomten 28132/1 ska genomföras som bostadsproduktion av mellanformstyp. Projektet genomförs enligt delägarmodellen. I projektet upp-



förs totalt 60 bostäder och dessutom byggs två affärslokaler. I området för bostadstomten 28132/1 gäller ett arrendeavtal som ska ändras innan bygandet av det planerade bostadsprojektet kan inledas.

Genom tomtindelning nr 13781 som trädde i kraft 17.1.2022 har det av tomt 28305/10 bildats tomten 28305/15. På tomten uppförs sammanlagt 86 fritt finansierade hyresbostäder vars genomsnittliga yta är 45 m². Våningsytan uppgår till sammanlagt ca 4 741 m² vy.

På bilplatstomten ska uppföras ett parkeringshus för kvarteren 28132, 28133 samt tomterna 28305/14 och 15 och 28142/4.

Kortvarig utarrendering

Tomten 28132/1 har utarrenderats kortvarigt till Asunto Oy Helsingin Käskynhaltija till utgången av 2022 genom ett beslut av chefen för teamet bostadstomter inom stadsmiljösektorn 18.1.2022 6 §.

Tomten 28305/15 har utarrenderats kortvarigt till Sato-Asunnot Oy till utgången av 2022 genom ett beslut av chefen för teamet bostadstomter inom stadsmiljösektorn 18.1.2022 7 §.

Tomten 28132/2 har utarrenderats kortvarigt till Asunto Oy Helsingin Käskynhaltija till 15.2.2023 genom ett beslut av chefen för teamet bostadstomter inom stadsmiljösektorn 11.2.2022 26 §.

Jordmån

Enligt tillgängliga uppgifter har det inte tidigare bedrivits verksamhet som kunde ha orsakat förorening av marken eller grundvattnet på områdena.

Arrendeprinciper

När arrendeprinciperna bestämdes beaktades ett värderingsutlåtande från en utomstående expert, arrendeprinciper som tidigare fastställdes för samma eller motsvarande område, tomternas läge och markvärdets utveckling i området samt övriga aspekter. Man har strävat efter en enhetlig och konsekvent prissättning. Värderingsutlåtandet finns i bilagematerialet.

Jämförelsedata

Stadsfullmäktige har 8.12.2021 § 393 fastställt arrendeprinciper för tomterna för flervåningshus (AK) 28141/3, 4, 5, 6 och 7 samt tomten för flervåningshus (AK) 28135/1 i 28 stadsdelen (Åggelby) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100"



18.05.2022

Ärende/6

motsvaras minst av priset 45 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om fritt finansierad och oreglerad bostadsproduktion.

Årsarrende och arrendetid

Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) 28132/1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 43 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta (nuvärde cirka 900 euro / index 2074).

Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) 28305/15 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 46 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta (nuvärde cirka 950 euro / index 2074).

Tomten 28132/1 ligger vid en gata som är relativt livligt trafikerad och dess gårdsområde är mindre jämfört med tomten 28305/15. Därför är å-priset för byggrätten av tomten 28305/15 något högre.

Årsarrendet för bilplatstomten (LPA) 28132/2 fastställs enligt etablerad praxis så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter tomtyta (nuvärde 20,74 euro/index 2074).

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

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

För tomter med statligt stöd tas 80 % av årsarrendet 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.

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 tomtens huvudsakliga användningsändamål.

Effekten av arrendet för tomten 28132/1 på boendekostnaderna är cirka 3,40 euro/m² våningsyta i månaden.

Effekten av arrendet för tomten 28305/15 på boendekostnaderna är cirka 3,63 euro/m² våningsyta i månaden.



18.05.2022

Ärende/6

Arrendetiden är cirka 60 år, så att arrendetiden börjar från ett datum som bestäms senare och går ut 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 2.2.2022 § 22 beslutat om allmänna principer för utarrendering av bostadstomter och tomter som betjänar boendet. Enligt beslutet för att bevara förutsägbarheten i stadens tomtöverlåtelseverksamhet är avsikten att de nya principerna och den nya verksamhetsmodellen införs med en övergångsperiod. 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 överläts 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.

Stadsmiljönämnden har godkänt tillämpningsanvisningarna 12.4.2022 och förslagit samtidigt att stadsstyrelsen godkänner föreskrifter om övergången som gäller tillämpning av principerna. Avsikten är att tillämpa den nya praxisen och de nya principerna på de tomter vars utarrenderingsprocess ännu inte har nått prissättningsfasen, och övergångsbestämmelserna har ännu inte godkänts. Därför ska förslagen till arrendeprinciper för åtminstone de projekt där byggandet inleds under 2022 föreläggas stadsfullmäktige. På grund av föreskrifterna om övergången tillämpas stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) för avkastningskravet i förslagen i fråga.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Ote ajantasa-asemakaavasta nro 12445

Bilagematerial

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

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

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



18.05.2022

Ärende/6

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Reserveringstagaren

Stadsmiljösektorn

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

För kännedom

Stadsmiljösektorn

Stadsmiljösektorn, tjänsten för utveckling av markegendom och tomter

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 25.04.2022 § 285

HEL 2022-003605 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Oulunkylässä sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12445 sisältyvien asuntotonttien (AK) 28132/1 ja 28305/15 sekä autopaikkatontin (LPA) 28132/2 vuokrauseriaatteen 31.12.2085 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 22.03.2022 § 183

HEL 2022-003605 T 10 01 01 02



18.05.2022

Ärende/6

Maapadontie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Oulunkylässä sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12445 sisältyvien asuntotonttien (AK) 28132/1 ja 28305/15 sekä autopaikkatontin (LPA) 28132/2 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2085 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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