



15.06.2022

Ärende/5

§ 173

Arrendeprinciper för tomter för flervåningshus (tomterna 33130/10, 11, 18 och 19 Gamlas, Kårböle)

HEL 2022-005405 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för tomterna för flervåningshus (AK) 33130/10, 33130/11, 33130/18 och 33130/19, som ingår i detaljplaneändring nr 12381 i Kårböle i Gamlas, eller tomterna som bildas av dem, 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 Tonttiluettelo
- 3 Sijaintikartta

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



Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen har 17.8.2015 (§ 749) beslutat reservera tomterna för affärsbyggnader 33130/1 och 33131/1 för partnerskapsplanläggning och för planering av bostadsprojekt fram till 31.12.2020 bland annat enligt följande:

- I fråga om Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3 gäller reserveringen endast tomten 33131/1 och reserveringen för Kannelmäen ostoskeskus Oy gäller endast tomten 33130/1.
- Minst cirka 20 % av den bostadsbyggrätt som kommer att planläggas på reserveringsområdet ska genomföras som produktion av hyresbostäder med statligt stöd (s.k. långvarigt räntestöd) och högst cirka 80 % som produktion av oreglerade bostäder. Om staden kräver så ska den andel på minst 20 % av bostadsbyggrätten som nämns ovan genomföras som prisreglerade ägarbostäder.
- En andel på minst cirka 35% av bostadsbyggrätten ska genomföras som produktion av ägarbostäder. Om hyresbostäder med statligt stöd inte byggs på reserveringsområdet ska minst 50% av bostadsbyggrätten genomföras som produktion av ägarbostäder.
- Mottagarna av reserveringen är skyldiga att godkänna den samarbetspart som väljs på fastighetskontorets tomtavdelning för den eventuella produktionen med statligt stöd.
- Mottagarna av reserveringen ansvarar på sin bekostnad bland annat för rivningen av byggnader och alla övriga åtgärder som krävs för att sätta tomten i byggbart skick.
- Reserveringsområdet ska genomföras i etapper så att områdets nuvarande centrala kommersiella tjänster rimligen kan tryggas.

Fastighetsnämnden har 9.3.2017 (§ 107) ändrat på stadsstyrelsens beslut 17.8.2015 på så sätt att istället för Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3 och Kannelmäen ostoskeskus Oy som har upplösts är mottagarna för reserveringen de bostadsaktiebolag som grundades av Pohjola Rakennus Oy. Dessutom föreslår fastighetsnämnden att stadsstyrelsen bemyndigar fastighetsnämnden att sälja den affärstomt (AL) 33130/6 som ingår i reserveringsområdet till reserveringstagaren, så att priset på tomtens bostadsbyggrätt uppgår till 540 euro/m² vy. I fråga om affärslokaler eller motsvarande lokaler samt kontorslokaler och övriga motsvarande lokaler föreslås att den köpesumma som tas ut uppgår till 325 euro/m² vy.



Tomtchefen har 11.6.2020 (§ 36) justerat de reserveringsbeslut som nämns ovan och som gäller finansierings- och förvaltningsformen så att de är tomtspecifika. Enligt beslutet genomförs fritt finansierade ägarbostäder på tomterna 33130/10 och 11, och 1 500 m² vy av den totala byggrätten på 5 700 m² vy för tomten 33130/9 kan vara fritt finansierade hyresbostäder medan den övriga byggrätten på 4 200 m² vy ska genomföras som bostadsrätts- och hyresbostäder som genomförs med långvarigt räntestöd.

Detaljplane- och tomtuppgifter

Detaljplaneändringen för tomten 33130/1, kvarteret 33131 och gatu- och parkområden i Kårböle (nr 12381, området med Gamlas köpcentrum) godkändes av stadsfullmäktige 31.8.2016 (§ 220). Detaljplanen har vunnit laga kraft 14.10.2016.

Ytor, adress, byggrätter, planbeteckningar samt besittnings- och genomförandeformer för tomterna i norra delen av kvarteret Kannelkortteli framgår av tomtförteckningen i bilaga 2.

Arrendeprinciper

Jämförelseuppgifter

Stadsfullmäktige har 16.2.2022 (§ 31) fastställt arrendeprinciper för flervåningshustomter i Kungseken som följer:

- Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) 33414/1, 33415/1, 33416/1 och 33419/1, eller tomterna som bildas av dem, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av minimipriset 33 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för produktion av prisreglerad (halv-hitas) eller produktion av oreglerade bostäder vilket motsvarar byggrättens enhetspris 688 euro/m² vy (index 2/2022=2084).
- I fråga om de nyaste jämförelseaffärerna har enhetspriserna för byggrätt legat på nivån 677–727 €/m² vy + rivningskostnaderna
- Prisnivån för tomter i området Kungseken har ansetts vara lägre än i Gamlas.

Övriga faktorer som påverkar bedömningen

- Gamlas har traditionellt varit ett förmånligt bostadsområde, men det har inte byggts nya flervåningshus i området på flera år före det kvarteret som är föremål för bedömningen.



- Området är lätt tillgängligt med kollektivtrafik. Avståndet från kvarteret till järnvägsstationen är ca 600 meter och en busslinje löper bredvid kvarteret.
- Köpcentret Kaari, som erbjuder goda kommersiella tjänster, ligger på ca 700 meters avstånd från objektet.
- Objektet är beläget i en färdigbyggd stadsstruktur. När detta kvarter står klart förväntas det inte att byggen som medför olägenheter placeras i närområdet, i motsats till många andra nya bostadsområden som håller på att byggas under lång tid.
- De byggnader som byggs kommer att vara flervåningshus i 5–8 våningar, vilket är den optimala våningshöjden med tanke på byggnadskostnaderna.
- Tomtens byggbarhet är bättre än i genomsnitt, någon pålning behövs inte. Å andra sidan krävs det sprängning för att kunna bygga bilplatserna under gårdsdäcket.
- I objektet placeras bilplatserna på en egen tomt i en varm/halvvarm hall under marken. Man kommer dit med hiss från varje flervåningshus, vilket förmodligen är den bästa lösningen med tanke på försäljning/uthyrning av bilplatserna även om en parkeringshall under gårdsdäcket är mycket dyrare än en på marknivå.

Tomterna 33130/10, 33130/11 och 33130/19

Tomterna är reserverade för oreglerad bostadsproduktion.

Åsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) 33130/10, 33130/11 och 33130/19, eller tomterna eller kvotdelarna som bildas av dem, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 39 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

Bostadskomplement som betjänar bostäderna och byggs utöver den våningsyta som anges i detaljplanen, såsom lager, bastun, hobby- och samlingslokaler och motsvarande lokaler, beaktas inte då arrendet bestäms

Det kalkylmässiga priset beräknat med arrendeprinciperna per kvadratmeter våningsyta på prisnivån (2/2022, index 20.84) blir 813 euro. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir då ca 3,25 euro/m² bostadsyta i månaden.



För att bestämma tomternas arrendepreis har staden bett om ett värderingsutlåtande från en utomstående värderare (Catella Property Oy) om marknadsvärdet på tomtens bostadsbyggrätt. Bedömningsutlåtandet finns i bilagematerialet. När arrendepriinciperna bestämdes beaktades inte de kostnader som reserveringsmottagaren ansvarar för och som medförs av att göra tomterna byggbara.

Tomten 33130/18

Tomten är reserverad för reglerad bostadsproduktion.

Arrendepriinciperna för tomten baserar sig på maximipriserna för byggnadsmark per område som gäller år 2022 och som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) har fastställt för bostadsproduktion med långvarigt räntestöd, med hänsyn till tomtens framtida besittnings- och finansieringsform, läge, framtida byggnadstyp (flervåningshus/ småhus) samt eventuella särskilda faktorer som höjer priset och som ARA har godkänt. I fråga om kvarteret 33130 finns inga särskilda faktorer som höjer priset.

Av tomtens 33130/18 totala våningsyta på 5 105 m² vy har 900 m² vy anvisats för byggande av affärslokaler. Detaljplanen gör det möjligt att placera en dagligvarubutik på tomten. Största delen av tomtens byggrätt, d.v.s. 4 205 m² vy har reserverats för hyresbostadsproduktion med långvarigt räntestöd eller bostadsrättsproduktion

Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) 33130/18 eller tomterna och kvotdelarna som bildas av den, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 28 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för produktion av bostadsrätts- eller hyresbostäder med statligt stöd.

Årsarrendet för lokaler för en eventuell dagligvarubutik bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 31 euro per kvadratmeter våningsyta. Årsarrendet för de affärs- och övriga butiks-, utställnings- och kontorslokaler eller andra motsvarande lokaler som genomförs på tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 16 euro per kvadratmeter våningsyta

Bostadskomplement som betjänar bostäderna och byggs utöver den våningsyta som anges i detaljplanen, såsom lagren, bastun, hobby- och samlingslokalerna och motsvarande lokalerna, beaktas inte då arrendet bestäms.

Enligt förslaget tas 80 % av årsarrendet för bostadstomten 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 kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta för tomten blir enligt förslaget cirka 588 euro utan den s.k. ARA-nedsättningen och cirka 470 euro med ARA-nedsättningen beaktad i prisnivån 2/2022 (index 20,84). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna utan ARA-nedsättningen är 2,33 €/m²/mån. och med beaktande av ARA-nedsättningen 1,87 €/m²/mån. för bostadsrätts- och hyresbostäder med statligt stöd.

Avkastningskravet och arrendetid

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 för alla tomter är cirka 60 år, så att arrendetiden börjar från ett datum som bestäms senare och går ut 31.12.2085.

Befogenheter

Enligt 7 kap. 1 § 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 har 2.5.2022 beslutat om ikraftträdandet av de allmänna principerna och de övergångstider som gäller principerna. Enligt beslutet träder de allmänna arrendeprinciperna för bostadstomter och de tomter som betjänar boende i kraft 1.7.2022 och de tillämpas till de arrendeavtal som fastställs efter det genom att beakta bland annat följande undantag:

- Stadsstyrelsen fattar i ett senare skede ett separat beslut om ibruktagandet av förfarandet för nivåjustering och de eventuella övergångstiderna i anslutning till det. Innan beslutet om ibruktagandet fattas är det avkastningsmål som följs vid fastställandet av arrendeprinciper för bostadstomter 4 procent i enlighet med principerna i stadsfullmäktiges beslut 2.2.2022 (22 §).
- I fråga om de tomter vars arrendeprinciper stadsfullmäktige har fastställt innan de allmänna arrendeprinciperna togs i bruk eller vars arrendeprinciper har förelagts stadsmiljönämnden för fastställandet



15.06.2022

Ärende/5

före 1.7.2022 tillämpas antingen de fastställda arrendep principerna eller de arrendep principer som ska fastställas, men så att arrendep principerna gäller högst tre (3) år från och med den tidpunkten då beslutet fattats.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Tonttiluettelo
- 3 Sijaintikartta

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

Bilaga 3

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Stadsmiljösektorn, tjänsten för utveckling av markegendom och tomter

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.06.2022 § 426

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



15.06.2022

Ärende/5

HEL 2022-005405 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Kannelmäen Kaarelassa sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12381 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 33130/10, 33130/11, 33130/18 ja 33130/19 tai niistä muodostettavien tonttien ja määräosien 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 10.05.2022 § 295

HEL 2022-005405 T 10 01 01 02

Kantelettarentie ja Vanhaistentie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- Kannelmäessä, Kaarelan kaupunginosassa, sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12381 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 33130/10, 33130/11, 33130/18 ja 33130/19 tai niistä muodostettavien tonttien ja määräosien vuokrauseriaatteen vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti myöhemmin päätettävästä ajankohdasta lukien 31.12.2085 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi