



15.06.2022

Ärende/6

§ 174

Arrendeprinciper för en bostadstomt (Skomakarböle, Brobacka, tomten 40092/2)

HEL 2022-006139 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för en tomt för bostadshus (A) 40092/2 i ett kvartersområde som ingår i detaljplaneändringen nr 12243 i Skomakarböle, Brobacka 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 Tontin 40092/2 vuokrausperiaatteet
- 2 Sijainti- ja asemakaavakartta

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

Detaljplane- och tomtuppgifter



Stadsfullmäktige har 14.1.2015 (§ 21) godkänt detaljplaneändringen nr 12243, som vann laga kraft 6.3.2015. Enligt detaljplaneändringen hör tomten 40092/2 till ett kvartersområde för bostadshus (A). Tomtens byggrätt är 1 000 m² vy.

Tomten har en yta på 2 234 m² och adressen är Brobystigen 3/Åkerbyvägen 13. Tomten fördes in i fastighetsregistret 14.11.2017.

En karta över läget och ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 2.

Reserveringsbeslut

Tomten har ursprungligen genom stadsstyrelsens beslut 23.11.2015 (§ 1 141) reserverats åt en aktör som dock inte har startat projektet även om reserveringen förlängdes till utgången av år 2018. Tomtchefen vid stadsmiljösektorn har 6.2.2019 (§ 8) avslutat reserveringen och överfört tomten till fortlöpande ansökning. Tomtchefen beslutade 1.7.2021 (§ 38) reservera tomten 40092/2 för Jyränoja Oy fram till 31.12.2022. Enligt planerna för tomten kommer man att bygga fritt finansierade, pris-kontrollerade ägarbostäder.

Kortfristig utarrendering

Stadsmiljösektorns chef för teamet bostadstomter har genom sitt beslut 29.4.2022 (§ 84) kortfristigt utarrenderat tomten 40092/2 till As Oy Helsingin Siltalanpuiston Unelma för ansökan om bygglov 1.5.2022–30.4.2023.

Arrendeprinciper

Årsarrendet för tomten 40092/2 i ett kvartersområde för bostadshus (A) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 34 euro per kvadratmeter våningsyta (nuvärde ca 719 euro/index 2115) för fritt finansierad ägarbostadsproduktion.

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår till ca 2,88 euro/m² i månaden. Årsarrendet för tomten uppgår till ca 28 800 euro.

Förslaget till arrenderprinciper baserar sig på ett värderingsinstrument som tagits fram av en opartisk värderare. Värderingsutlåtandet finns i bilagematerialet.

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % och årsarrendet för andra tomter 5 % av det kalkylmässiga tomtpriset baserat på tomtens huvudsakliga ändamål.



15.06.2022

Ärende/6

Arrendetiden 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 § 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 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 före 1.7.2022 tillämpas antingen de fastställda arrendeprinciperna eller de arrendeprinciper som ska fastställas, men så att arrendeprinciperna 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 Tontin 40092/2 vuokrauseriaatteet
- 2 Sijainti- ja asemakaavakartta

Bilagematerial

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/6

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

Stadsmiljösektorn, tjänsten för utveckling av markegendom och tomter
Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.06.2022 § 425

HEL 2022-006139 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Suutarilan Siltamäessä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12243 sisältyvän asuinrakennusten korttelialueen (A) tontin 40092/2 vuokrauseriaatteet 31.12.2085 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 17.05.2022 § 305



15.06.2022

Ärende/6

HEL 2022-006139 T 10 01 01 02

Siltakylänpolku 3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vahvistaa Helsingin Suutarilassa (Siltämäki) sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12243 sisältyvän asuinrakennusten kortteli-alueen (A) tontin 40092/2 vuokrauseriaatteet 31.12.2085 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jenna Pirttilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799
jenna.pirttila(a)hel.fi

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