



§ 140

Arrendegrunder för vissa bostadstomter vid Brobyparken i Skomakarböle

HEL 2016-003911 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag be-
myndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt
till 31.12.2080 utarrendera tomterna för flervåningshus (AK), tomterna
för bostadshus (A), tomterna för radhus och andra kopplade bostads-
hus (AR), tomterna för småhus (AP), tomterna för fristående småhus
(AO) och tomterna för bostadshus och byggnader för offentlig service
(AYS) nedan, eller de tomter som bildas av dessa, vilka ingår i detalj-
planeändringen nr 12243 för 40 stadsdelen (Skomakarböle) på följande
villkor:

1

Årsarrendet för tomten för flervåningshus 40175/4 (AK), tomten för bo-
stadshus 40092/2 (A) och tomten för bostadshus och byggnader för of-
fentlig service 40177/5 (AYS) bestäms så att poängtalet 100 för det of-
ficiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av pri-
set 24 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om tomter för bostäder
med hitasvillkor, bostäder med statligt räntestöd eller bostadsrättsbo-
städer och 27 euro i fråga om tomter för oreglerad bostadsproduktion.

Årsarrendet för tomterna för radhus och andra kopplade bostadshus
40089/2 och 40178/5 (AR), tomterna för småhus 40090/7, 40090/8,
40091/2, 40225/1 (AP) och tomten för fristående småhus 40170/7 (AO)
bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet
"oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter vå-
ningsyta i fråga om tomter för bostäder med hitasvillkor, bostäder med
statligt räntestöd eller bostadsrättsbostäder och 29 euro i fråga om
tomter för oreglerad bostadsproduktion.

Bostadskomplement som byggs utöver den i detaljplanen angivna vå-
ningsytan beaktas inte då arrendet bestäms.

Affärslokaler eller motsvarande utrymmen som eventuellt byggs på bo-
stadstomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet be-
stäms.

I fråga om lokaler för offentlig service (bl.a. daghem), lokaler för grupp-
hem eller andra lokaler enligt beteckningen Y och utrymmen för kom-
munaltekniska anordningar som eventuellt förläggs till bostadstomterna



bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 16 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor. I fråga om hitasobjekt och prisreglerade objekt gäller dessutom de av stadsfullmäktige och stadsstyrelsen fastställda villkoren om reglering av pris- och kvalitetsnivån på bostäder.

3

Om finansierings- och/eller upplåtelseformen för tomterna ändras till exempel med anledning av ändringar i reserveringsbeslutet eller i detaljplanen kan arrendet för tomterna bestämmas utifrån ett pris som motsvarar den nya finansierings- och/eller upplåtelseformen och lämpar sig för ändamålet i enlighet med tomtpriserna ovan.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutos nro 12243
- 2 Tonttimuistio

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

En ny detaljplaneändring nr 12243 har fastställts för Brobyparken. I detaljplanen har nya tomter för flervåningshus, radhus och småhus planerats på Brobyparkens kanter och i de kringliggande kvarteren. Området har goda förutsättningar för bostadsproduktion att bli fullbordad med tanke på såväl den byggda gatumiljön, servicenätet som byggberedskapen. Tomter har reserverats i området och arrendegrunder för tomterna ska nu fastställas.



I fråga om tomterna för bostäder med hitasvillkor, bostäder med statligt räntestöd och bostadsrättsbostäder (AK, A och AYS) vid Brobyparken motsvarar arrendegrunderna byggrättens nuvärde på ca 456 euro/m² vy (index 1900). Enligt förslaget till arrendegrunder blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna ca 1,82 euro/m² i månaden (med beaktande av den s.k. Ara-nedsättningen ca 1,46 euro/m² i månaden). I fråga om tomterna för oreglerad bostadsproduktion (AK, A och AYS) motsvarar arrendegrunderna byggrättens nuvärde på ca 513 euro/m² vy (index 1900). Enligt förslaget till arrendegrunder blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna ca 2,05 euro/m² i månaden.

I fråga om tomterna för bostäder med hitasvillkor, bostäder med statligt räntestöd och bostadsrättsbostäder (AR, AP och AO) motsvarar arrendegrunderna byggrättens nuvärde på ca 494 euro/m² vy (index 1900). Enligt förslaget till arrendegrunder blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna ca 1,98 euro/m² i månaden (med beaktande av den s.k. Ara-nedsättningen ca 1,58 euro/m² i månaden). I fråga om tomterna för oreglerad bostadsproduktion (AR, AP och AO) motsvarar arrendegrunderna byggrättens nuvärde på ca 551 euro/m² vy (index 1908). Enligt förslaget till arrendegrunder blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna ca 2,20 euro/m² i månaden.

Föredragandens motiveringar

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 23.11.2015 (1141 §) reservera bostadstomterna 40089/2 (AR), 40090/7 och 8 (AP), 40091/2 (AP), 40092/2 (A), 40170/7 (AO), 40175/4 (AK), 40177/5 (AYS), 40178/5 (AR) och 40225/1 (AP), vilka ingår i området för detaljplaneändringen för Brobyparken, till 31.12.2017 enligt följande:

- tomten 40089/2 för Jyränoja Oy (FO-nummer 2502286-3) för planering av prisreglerade ägarbostäder,
- tomterna 40090/7 och 8 för upplåtelse genom särskilt anmälningsförfarande och förhandlat förfarande för egen byggentreprenad och/eller byggentreprenad i grupp i enlighet med eventuella valkriterier och reserveringsvillkor föreskrivna av fastighetsnämnden,
- tomten 40091/2 för Skanska Talonrakennus Oy (FO-nummer 1772433-9) för prisreglerade ägarbostäder,
- tomten 40092/2 för JAJA-asunnot Oy (FO-nummer 0934279-5) för planering av studentbostäder med statligt räntestöd (långfristigt stöd),



- tomten 40170/7 för upplåtelse genom särskilt anmälningsförfarande och förhandlat förfarande för egen byggentreprenad och/eller byggentreprenad i grupp i enlighet med eventuella valkriterier och reserveringsvillkor föreskrivna av fastighetsnämnden,
- tomten 40175/4 för Rakennuskartio Oy (FO-nummer 0189229-0) och Avain Asumisoikeus Oy (FO-nummer 1951766-7) för planering av bostadsprojekt,
- tomten 40177/5 för upplåtelse genom särskilt anmälningsförfarande och förhandlat förfarande för fritt finansierade oreglerade service- och omsorgsbostäder för specialgrupper i enlighet med villkor föreskrivna av fastighetsnämnden,
- tomten 40178/5 för OptimiKodit Oy (FO-nummer 2405433-7) för planering av prisreglerade ägarbostäder,
- tomten 40225/1 för Kastelli-talot Oy (FO-nummer 0745637-7) för planering av prisreglerade ägarbostäder.

Uppgifter om detaljplanen

Stadsfullmäktige godkände 14.1.2015 detaljplaneändringen nr 12243 för Brobyparken. Detaljplanen vann laga kraft 6.3.2015. Detaljplanen finns som bilaga 1.

Tomtuppgifter

Tomternas arealer, adresser, byggrätter och detaljplaneuppgifter framgår av bilaga 2.

Markuppgifter

Enligt de tillgängliga uppgifterna har det inte utövats sådan verksamhet i detaljplaneområdet som kan ha orsakat förorening av marken. Eventuella föroreningar i marken har inte undersökts.

Markytan i Brobyparkens område är huvudsakligen jämn. Markförhållandena i området är varierande.

Förslag till arrendegrunder

Jämförelseuppgifter

Det kan för jämförelsens skull konstateras att stadsfullmäktige 28.1.2015 (33 §) beslutade bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera tomten 39062/20 (A) vid Skimmelgränden söder om Staffansbyvägen så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvarades av priset 30 euro/m² bostadsvåningsy-



ta. Tomten 39062/20 var reserverad för planering av prisreglerade bostäder.

Stadsfullmäktige beslutade på motsvarande sätt 12.11.2014 (354 §) bemyndiga fastighetsmänden att utarrendera bostadstomterna 40122/2 (AKS) och 40122/4 (AK) i Svingårdsbacken i Stapelstaden utgående från att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvarades av priset 24 euro per kvadratmeter våningsyta och bostadstomterna 40120/3 (AR) och 40123/4 (AR) utgående från att poängtalet motsvarades av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta. Tomterna var reserverade för byggande av bostadsrätts- och hyresbostäder med räntestöd.

Arrendet för bostadstomter

Årsarrendet för tomten för flervåningshus 40175/4 (AK), tomten för bostadshus 40092/2 (A) och tomten för bostadshus och byggnader för offentlig service 40177/5 (AYS) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 24 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om tomter för bostäder med hitasvillkor, bostäder med statligt räntestöd eller bostadsrättsbostäder. Detta motsvarar ett nuvärde (februari 2016) på ca 456 euro per kvadratmeter våningsyta. I fråga om tomterna för oreglerad bostadsproduktion motsvaras poängtalet av priset 27 euro som motsvarar ett nuvärde på ca 513 euro per kvadratmeter våningsyta.

I fråga om tomterna för bostäder med hitasvillkor, bostäder med statligt räntestöd och bostadsrättsbostäder (AK, A och AYS) blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna 1,82 euro/m² i månaden och 1,46 euro/m² i månaden med beaktande av den s.k. Ara-nedsättningen. I fråga om tomterna för oreglerad bostadsproduktion (AK, A och AYS) blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna 2,05 euro/m² i månaden.

Årsarrendet för tomterna för radhus och andra kopplade bostadshus 40089/2 och 40178/5 (AR), tomterna för småhus 40090/7, 40090/8, 40091/2 och 40225/1 (AP) och tomten för fristående småhus 40170/7 (AO) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om tomter för bostäder med hitasvillkor, bostäder med statligt räntestöd eller bostadsrättsbostäder, som motsvarar ett nuvärde på ca 494 euro per kvadratmeter våningsyta. I fråga om tomterna för oreglerad bostadsproduktion motsvaras poängtalet av priset 29 euro, som motsvarar ett nuvärde på ca 551 euro per kvadratmeter våningsyta.



I fråga om tomterna för bostäder med hitasvillkor, bostäder med statligt räntestöd eller bostadsrättsbostäder (AR, AP och AO) blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna 1,98 euro/m² i månaden och 1,58 euro/m² i månaden med beaktande av den s.k. Ara-nedsättningen. I fråga om tomterna för oreglerad bostadsproduktion (AR, AP och AO) blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna 2,20 euro/m² i månaden.

Bostadskomplement som enligt detaljplanebestämmelserna får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan beaktas inte då arrendet bestäms.

I fråga om lokaler för offentlig service (bl.a. daghem), lokaler för grupp-hem eller andra lokaler enligt beteckningen Y och utrymmen för kommunaltekniska anordningar som eventuellt förläggs till bostadstomterna bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 16 euro per kvadratmeter våningsyta, som motsvarar ett nuvärde på ca 304 euro per kvadratmeter våningsyta.

Arrendepriset har bestämts med beaktande av arrendepriserna för de utarrenderade bostadstomterna i området, tomternas läge i området och finansierings- och besittningsformerna för dessa.

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % av tomtens kalkylmässiga pris.

Arrendetiden föreslås vara cirka 65 år. Arrendetiden går då ut 31.12.2080.

Till slut

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutos nro 12243
- 2 Tonttimuistio

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige



För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 16.05.2016 § 475

HEL 2016-003911 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin 40. kaupunginosan (Suutarila) asemakaavan muutokseen nro 12243 sisältyvät jäljempänä mainitut asuinkerrostalotontit (AK), asuinrakennusten tontit (A), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontit (AR), asuinpientalojen tontit (AP), erillispientalojen tontit (AO) sekä asuin- ja julkisten palvelurakennusten tontit (AYS) tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinkerrostalotontin (AK) 40175/4, asuinrakennusten tontin (A) 40092/2 sekä asuin- ja julkisten palvelurakennusten tontin (AYS) 40177/5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 24 euroa ja sääntelemättömänä asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 27 euroa.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tonttien (AR) 40089/2 ja 40178/5 asuinpientalotonttien (AP) 40090/7, 40090/8, 40091/2, 40225/1 ja erillispientalojen tontin (AO) 40170/7 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 26 euroa ja sääntelemättömänä asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 29 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.



Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas- ja hintakontrolloitujen kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

3

Asuntotonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi varauspäättöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 21.04.2016 § 167

HEL 2016-003911 T 10 01 01 02

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin 40. kaupunginosan (Suutarila) asema-kaavan muutokseen nro 12243 sisältyvät jäljempänä mainitut asuinkerrostalotontit (AK), asuinrakennusten tontit (A), rivitalojen ja muiden kytkeytyvien asuinrakennusten tontit (AR), asuinpienrakennusten tontit (AP), erillispientalojen tontit (AO) sekä asuin- ja julkisten palvelurakennusten tontit (AYS) tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:



1

Asuinkerrostalotontin (AK) 40175/4, asuinrakennusten tontin (A) 40092/2 sekä asuin- ja julkisten palvelurakennusten tontin (AYS) 40177/5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 24 euroa ja sääntelemättömänä asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 27 euroa.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tonttien (AR) 40089/2 ja 40178/5 asuinpientalotonttien (AP) 40090/7, 40090/8, 40091/2, 40225/1 ja erillispientalojen tontin (AO) 40170/7 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 26 euroa ja sääntelemättömänä asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 29 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas- ja hinta-kontrolloitujen kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

3

Asuntotonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi vaaruspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai



25.05.2016

Kaj/7

hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi