



24.10.2018

Ärende/8

§ 323

Arrendegrunder för vissa tomter (Malm och Vik)

HEL 2018-008488 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendegrunder till 31.12.2080 för de i bilaga 1 angivna tomterna för flervåningshus (AK), tomterna för bostadshus (A), tomterna för radhus och andra kopplade bostadshus (AR), tomterna för småhus (AP), tomterna för gemensam gård (AH) och bilplatstomterna (LPA), eller de tomter som bildas av dessa, i 38 stadsdelen (Malm) och för de i bilaga 1 angivna tomterna för bostadshus (A), eller de tomter som bildas av dessa, i 36 stadsdelen (Vik) på de villkor som framgår av bilaga 2.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Tonttiluettelo
- 2 Vuokrauserusteet

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

En detaljplaneändring nr 12170 har fastställts för Tullberget i Malm. Bostadstomter planlagda i området har reserverats för olika aktörer och arrendegrunder för tomterna ska nu fastställas.

I detaljplaneområdet finns dessutom tre bilplatstomter (LPA) 38152/4, 38230/1 och 38231/2 och en tomt för en gemensam gård (AH) 38230/4 för vilka arrendegrunder samtidigt ska fastställas enligt vedertagen praxis.

Arrendegrunderna för bostadstomterna för bostäder med hitasvillkor, bostäder med statligt räntestöd och bostadsrättsbostäder (AK och A) i



Tullberget motsvarar byggrättens nuvärde (index 1950) på ca 507 euro per kvadratmeter våningsyta. Enligt förslaget till arrendegrunder blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna ca 2,03 euro per kvadratmeter i månaden (med beaktande av den s.k. Ara-nedsättningen ca 1,62 euro per kvadratmeter i månaden). De föreslagna arrendegrunderna för bostadstomterna för oreglerad bostadsproduktion (AK och A) motsvarar byggrättens nuvärde (index 1950) på ca 585 euro per kvadratmeter våningsyta. Enligt förslaget till arrendegrunder blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna ca 2,34 euro per kvadratmeter i månaden.

De föreslagna arrendegrunderna för bostadstomterna för bostäder med hitasvillkor, bostäder med statligt räntestöd och bostadsrättsbostäder (AR och AP) i Tullberget motsvarar byggrättens nuvärde (index 1950) på ca 585 euro per kvadratmeter våningsyta. Enligt förslaget till arrendegrunder blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna ca 2,34 euro per kvadratmeter i månaden (med beaktande av den s.k. Ara-nedsättningen ca 1,87 euro per kvadratmeter i månaden). De föreslagna arrendegrunderna för bostadstomterna för oreglerad bostadsproduktion (AR och AP) motsvarar byggrättens nuvärde (index 1950) på ca 663 euro per kvadratmeter våningsyta. Enligt förslaget till arrendegrunder blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna ca 2,65 euro per kvadratmeter i månaden.

En detaljplaneändring nr 11380 har fastställts för området i Viksbacka. För bostadstomterna 36265/1, 2 och 3 i detaljplanen har arrendegrunder inte fastställts. Tomterna i fråga har dock redan reserverats och arrendegrunder för dessa ska nu fastställas.

Två av bostadstomterna 36265/1, 2 och 3 i Viksbacka förverkligas i form av projekt med kortvarigt statligt räntestöd och en i form av ägarbostadsproduktion med fri finansiering. De föreslagna arrendegrunderna motsvarar byggrättens nuvärde (index 1950) på 605 euro per kvadratmeter våningsyta. Enligt förslaget till arrendegrunder blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna ca 2,41 euro per kvadratmeter i månaden.

Föredragandens motiveringar

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 25.8.2015 (§ 836) reservera bostadstomterna 38152/3 (AP), 38230/2, 5 och 6 (AK), 38230/3 (AR), 38231/1 (AK), 38231/3 (AR), 38232/2, 4 och 8 (A), 38232/3, 5, 6, 7, 9 och 10 (AP) i detaljplaneområdet Tullberget i Malm till 31.12.2016 enligt följande



- tomten 38152/3 för Kastelli-talot Oy för planering av prisreglerade ägarbostäder
- tomterna 38230/2 och 6 för bostadsproduktionsbyrån för planering av hyresbostäder med statligt stöd
- tomten 38230/3 för bostadsproduktionsbyrån för planering av bostäder av mellanformstyp
- tomten 38230/5 för bostadsproduktionsbyrån för planering av hyresbostäder med statligt stöd och bostäder av mellanformstyp
- tomterna 38231/1 och 3 för T2H Rakennus Oy för planering av prisreglerade ägarbostäder
- tomten 38232/1 för Rakennusliike Lapti Oy för planering av prisreglerade ägarbostäder
- tomterna 38232/2, 3 och 5 för Basso Building Systems Oy för planering av prisreglerade ägarbostäder
- tomterna 38232/4, 6 och 7 för e-House Oy (FO-nummer 2358552-3) för planering av prisreglerade ägarbostäder
- tomterna 38232/8, 9 och 10 för Rakennustoimisto Rasto Oy för planering av prisreglerade ägarbostäder

Rakennustoimisto Rasto Oy har avstått från sin reservering, efter vilket den tidigare fastighetsnämnden 16.6.2016 (§ 284) har reserverat tomterna nr 38232/8–10 för Avain yhtiöt Oy på basis av den fortlöpande tomtansökningen utgående från att den ena av tomterna 8 och 9 reserveras för planering av priskontrollerade ägarbostäder och den andra för planering av bostadsrättsbostäder. Tomten 38232/10 reserveras för planering av prisreglerade ägarbostäder.

Fastighetsnämnden har 17.11.2016 (§ 468) beslutat ändra reserveringen för tomten 38232/4 så att bostäder med kortvarigt statligt räntestöd alternativt kan byggas på tomten. Samtidigt beslutade nämnden ändra reserveringen för tomten till en gemensam reservering för e-House Oy och Investors House Oyj.

Fastighetsnämnden har 23.2.2017 (§ 95) beslutat ändra reserveringen för tomterna 38230/3 och 5 så att tomten 38230/3 anvisas för planering av hyresbostäder med statligt räntestöd och tomten 38230/5 i sin helhet för planering av bostäder av mellanformstyp.

Fastighetsnämnden har dessutom 20.4.2017 (§ 190) beslutat reservera bostadstomterna 36265/1, 2 och 3 för e-House Oy, IVH Asunnot Oy och Investors House Oyj till 31.12.2018 så att två av tomterna anvisas för planering av bostäder med kortvarigt statligt räntestöd och en av tomterna för produktion av ägarbostäder med fri finansiering.

Uppgifter om detaljplanen



24.10.2018

Ärende/8

Stadsfullmäktige godkände 19.6.2013 (§ 255) detaljplaneändringen nr 12170 för området söder om Tullbergsvägen. Detaljplanen har vunnit laga kraft 9.8.2013.

Stadsfullmäktige godkände 9.5.2007 (§ 131) detaljplan och detaljplaneändring nr 11380 för Viksbacka västra del II. Detaljplanen har vunnit laga kraft 21.6.2007.

Tomtuppgifter

Tomternas arealer, adresser, byggrätter och detaljplaneuppgifter framgår av bilaga 1.

Markuppgifter

I detaljplaneområdet söder om Tullbergsvägen har det enligt de tillgängliga uppgifterna inte utövats sådan verksamhet som kan ha orsakat förorening av marken. Undersökningen av eventuella skadliga ämnen i marken i området pågår.

Marken på bostadstomterna i Viksbacka har sanerats i enlighet med miljöcentralens beslut om miljötillstånd och en slutrapport om saneringen har gjorts upp.

Förslag till arrendeprinciper

Jämförelseuppgifter

I fråga om bostadstomterna söder om Tullberget konstateras det som jämförelseuppgifter att stadsfullmäktige 3.3.2010 (§ 59) beslutade bemyndiga den tidigare fastighetsnämnden att utarrendera flervåningshustomterna (med detaljplanebeteckningen AK och A) i stadens ägo i detaljplanen 11465 för Ormusåker i Malm så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvarades av priset 24 euro per kvadratmeter våningsyta. Tomterna är utarrenderade för reglerad produktion.

I fråga om bostadstomterna i Viksbacka konstateras det som jämförelseuppgifter att den tidigare fastighetsnämnden 9.3.2017 (§ 113) beslutade bemyndiga avdelningschefen för tomtavdelningen att inkludera villkor för köprätt i de långvariga arrendeavtalen för bostadstomterna 36113/2, 3 och 4 så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvarades av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta. Tomterna är utarrenderade för oreglerad bostadsproduktion.

Arrendet för bostadstomter



Årsarrendet för flervåningshustomterna (AK) 38230/2, 5 och 6, 38231/1 och 38232/1 samt för tomterna för bostadshus (A) 38232/2, 4 och 8 kan bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om tomterna för produktion av bostäder med hitasvillkor, bostäder med statligt räntestöd eller bostadsrättsbostäder, vilket motsvarar ett nuvärde (06/2018, index 19,50) på ca 507 euro per kvadratmeter våningsyta. I fråga om tomterna för oreglerad bostadsproduktion motsvaras poängtalet av 30 euro per kvadratmeter våningsyta, vilket motsvarar ett nuvärde (06/2018, index 19,50) på ca 585 euro per kvadratmeter våningsyta.

I fråga om tomterna för bostäder med hitasvillkor, bostäder med statligt räntestöd eller bostadsrättsbostäder (AK och A) blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna ca 2,03 euro per kvadratmeter i månaden (ca 1,62 euro per kvadratmeter i månaden med beaktande av den s.k. Ara-nedsättningen). I fråga om tomterna för oreglerad bostadsproduktion (AK och A) blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna ca 2,34 euro per kvadratmeter i månaden.

Årsarrendet för tomterna för radhus och andra kopplade bostadshus (AR) 38230/3 och 38231/3 och för småhustomterna (AP) 38152/3, 38232/3, 5, 6, 7, 9 och 10 kan bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om tomterna för produktion av bostäder med hitasvillkor, bostäder med statligt räntestöd eller bostadsrättsbostäder, vilket motsvarar ett nuvärde (06/2018, index 19,50) på 585 euro per kvadratmeter våningsyta. I fråga om tomterna för oreglerad bostadsproduktion motsvaras poängtalet av 34 euro per kvadratmeter våningsyta, vilket motsvarar ett nuvärde (06/2018, index 19,50) på ca 663 euro per kvadratmeter våningsyta.

I fråga om tomterna för bostäder med hitasvillkor, bostäder med statligt räntestöd eller bostadsrättsbostäder (AR och AP) blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna ca 2,34 euro per kvadratmeter i månaden (ca 1,87 euro per kvadratmeter i månaden med beaktande av den s.k. Ara-nedsättningen). I fråga om tomterna för oreglerad bostadsproduktion (AR och AP) blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna 2,65 euro per kvadratmeter i månaden.

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

Årsarrendet för lokaler för offentlig service (bl.a. daghem), lokaler för grupphem eller andra lokaler enligt beteckningen Y och utrymmen för kommunaltekniska anordningar som eventuellt förläggs till bostadstom-



24.10.2018

Ärende/8

terna kan bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 16 euro per kvadratmeter våningsyta, vilket motsvarar ett nuvärde (06/2018, index 19,50) på ca 312 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för tomterna för bostadshus (A) 36265/1, 2 och 3 i Viksbacka kan bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 31 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om tomterna för oreglerad bostadsproduktion, vilket motsvarar ett nuvärde (06/2018, index 19,50) på ca 605 euro per kvadratmeter våningsyta. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår då till ca 2,42 euro per kvadratmeter i månaden.

Arrendepriserna har bestämts med beaktande av arrendepriserna för bostadstomterna i området, tomternas läge i området, grundberedningsförhållandena på tomterna 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 60 år. Arrendetiden går då ut 31.12.2080.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Tonttiluettelo
- 2 Vuokrauserusteet

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 08.10.2018 § 637



24.10.2018

Ärende/8

HEL 2018-008488 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vahvistaa Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) liitteessä 1 mainittujen asuin kerrostalotonttien (AK), asuinrakennusten tonttien (A), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tonttien (AR), asuinpientalotonttien (AP), yhteispihatonttien (AH) ja autopaikkatonttien (LPA) tai niistä muodostettavien tonttien sekä Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) liitteessä 1 mainittujen asuinrakennusten tonttien (A) tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperusteet 31.12.2080 saakka liitteestä 2 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 28.08.2018 § 407

HEL 2018-008488 T 10 01 01 02

Harjannetie, Bysantinkuja, Pilvenpyörteentie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vuokraa Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) asemakaavan muutokseen nro 12170 sisältyvät ja liitteestä nro 1 ilmenevät asuin kerrostalotontit (AK), asuinrakennusten tontit (A), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontit (AR), asuinpientalotontit (AP), yhteispihatontit (AH) ja autopaikkatontit (LPA) tai niistä muodostettavat tontit sekä Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) asemakaavan muutokseen nro 11380 sisältyvät ja liitteestä nro 1 ilmenevät asuinrakennusten tontit (A) tai niistä muodostettavat tontit 31.12.2080 saakka liitteestä nro 1 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34244
tuukka.toropainen(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
+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566