



08.05.2019

Ärende/8

## § 143

### Arrendegrunder för bostadstomter (Nordsjö, Rastböle, tomterna 54010/5 och 6)

HEL 2019-002582 T 10 01 01 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för flervåningshustomterna (AK) 54010/5 och 6, vilka ingår i detaljplaneändringen nr 12509 för Nordsjö, med början vid en tidpunkt som fastställs senare och fram till 30.12.2080 i enlighet med bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavan muutos nro 12509

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Sammandrag

För området vid Vandrargatan 11–15 i Rastböle i Nordsjö har det utarbetats en detaljplaneändring nr 12509, som har vunnit laga kraft 8.1.2019, för att kunna utveckla området och bygga där. I detaljplaneområdet har det planerats ett bostadsområde för ca 220 nya invånare. I detaljplaneområdet upptas byggrätt för totalt 9 860 m<sup>2</sup> vy, varav 9 480 m<sup>2</sup> är bostadsvåningsyta och 380 m<sup>2</sup> våningsyta för affärslokaler. Meningen är att inleda byggarbetena på tomterna under sommaren 2019 och därför är det nu nödvändigt att fastställa arrendeprinciper för tomterna.

Avsikten är att utarrendera bostadstomten 54010/5 till bostadsaktiebolaget Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 13 genom ett långfristigt arrendeavtal. Avsikten är att sälja bostadstomten 54010/6 till bo-



08.05.2019

Ärende/8

stadsaktiebolaget Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 15 genom ett beslut som fattas senare. Det är ändå nödvändigt att fastställa arrendepinciper för tomten för den eventualiteten att tomten inte blir såld.

## Föredragandens motiveringar

### Detaljplane- och tomtuppgifter

Detaljplaneändringen nr 12509 för Vandrargatan 11–15 godkändes av stadsfullmäktige 24.10.2018 (§ 342) och vann laga kraft 8.1.2019. I detaljplaneområdet har det planerats ett bostadsområde för ca 220 nya invånare. I detaljplaneområdet upptas byggrätt för totalt 9 860 m<sup>2</sup> vy, varav 9 480 m<sup>2</sup> är bostadsvåningsyta och 380 m<sup>2</sup> våningsyta för affärslokaler.

En karta över läget finns som bilaga 2. Detaljplanekartan finns som bilaga 3.

Tomten 54010/5 hör till ett kvartersområde för flervåningshus (AK) och har en bostadsbyggrätt på 2 240 m<sup>2</sup> vy och byggrätt för affärslokaler på 50 m<sup>2</sup> vy. Tomtens yta är ca 773 m<sup>2</sup>. Adressen är Vandrargatan. Tomten fördes in i fastighetsregistret 1.3.2019.

Tomten 54010/6 hör till ett kvartersområde för flervåningshus (AK) och har en bostadsbyggrätt på 4 700 m<sup>2</sup> vy och byggrätt för affärslokaler på 80 m<sup>2</sup> vy. Tomtens yta är ca 1 606 m<sup>2</sup>. Adressen är Vandrargatan, Vandrbron och Norstråket. Tomten fördes in i fastighetsregistret 1.3.2019.

### Reserveringsbeslut

Tomterna 54010/5 och 54010/6 bildade tidigare tillsammans tomten 54010/3. Stadsstyrelsen beslutade 28.11.2016 (1 081 §) reservera tomten 54010/3 för partnerskapsplanläggning och produktion av hyresbostäder med kortfristig statligt räntestöd och hyresbostäder med fri finansiering till 31.12.2018 bland annat på följande villkor:

- Av den bostadsbyggrätt som planläggs på tomterna ska ca ½ förverkligas som hyresbostäder med kortfristig statligt räntestöd och ca ½ som hyresbostäder med fri finansiering.
- Inom partnerskapsplanläggningen ska man vid planeringen av tomten fästa avseende vid att detaljpanelösningen gör det möjligt att bygga familjebostäder (två eller flera sovrum) i tillräcklig omfattning.
- Partnerskapsplanläggningen ska ske i samarbete med staden.
- Den som reserverar tomten är skyldig att låta fastighetskontorets tomtavdelning godkänna referens- och konceptplanen för projektet.



## Beslut om utarrendering

Chefen för stadsmiljösektorns team bostadstomter beslutade utarrendera den normativa tomten 54010/5 i detaljplaneändringen 12509 kortvarigt till bostadsaktiebolaget Asunto-osakeyhtiö Retkeilijänkatu 13 för ansökan om bygglov för tiden 1.12.2018–30.11.2019 (27.11.2018, § 303) och utarrendera den normativa tomten 54010/6 kortvarigt till bostadsaktiebolaget Asunto-osakeyhtiö Retkeilijänkatu 15 för ansökan om bygglov för tiden 1.12.2018–30.11.2019 (27.11.2018, § 302).

## Förslag till arrendeprinciper

Arrendet har bestämts med beaktande av zonprismodellen som motsvarar det beräknade priset på tomten 54010/6 som begärdes hos en opartisk värderare, tidigare fastställda arrendeprinciper för samma eller motsvarande område och tomternas läge. En enhetlig och konsekvent prissättning har eftersträvat. Tomternas besittnings- och finansieringsform har enligt sedvanlig praxis beaktats vid bestämningen av arrendeprinciper, likaså kostnaderna för bilplatserna för tomterna och kostnaderna för grundläggningen av byggnaderna.

I fråga om tomter på vilka det byggs hyresbostäder med statligt stöd (annat än långfristigt räntestöd) förutsätter Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet Ara ingen reglering av tomtpriiset och därför har också priset på tomten 54010/5 bestämts på samma nivå som tomtens gängse pris.

## Jämförelseuppgifter

Det konstateras som jämförelseuppgifter att stadsfullmäktige 7.6.2017 (§ 282) bemyndigade fastighetsnämnden att utarrendera den planerade flervåningshustomten (AKS) 47031/12 i 47 stadsdelen (Mellungsby, Gårdsbacka) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro/m<sup>2</sup> vy för produktion av hyresbostäder med statligt stöd (långfristigt räntestöd).

Stadsfullmäktige beslutade samtidigt bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera flervåningshustomten (AK) 54057/3 i 54 stadsdelen (Nordsjö, Mellersta Nordsjö) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro/m<sup>2</sup> vy för produktion av hyresbostäder med statligt stöd (långfristigt räntestöd).

Stadsfullmäktige beslutade 19.4.2017 (§ 193) bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera de normativa bostadstomterna (AK) 47360/4 och 47361/8 och 9 i 47 stadsdelen (Mellungsby, Mellungsbacka), vilka ingår i detaljplaneändringen nr 12321, så att poängtalet 100 för det offi-



08.05.2019

Ärende/8

ciella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 27 euro/m<sup>2</sup> vy för oreglerad ägar- eller hyresbostadsproduktion med fri finansiering och 25 euro för produktion av hyres- eller bostadsrättsbostäder med statligt stöd (långfristigt räntestöd) och för produktion med hitasvillkor.

Stadsfullmäktige beslutade 26.8.2015 (§ 192) bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera tomten för specialboende (AKS) 54052/6, eller de tomter som bildas av denna, i 54 stadsdelen (Nordsjö) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 27 euro/m<sup>2</sup> vy för produktion av oreglerade hyresbostäder med fri finansiering.

Stadsfullmäktige beslutade samtidigt att i fråga om affärslokaler och offentliga lokaler som eventuellt förläggs till tomterna bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 14 euro/m<sup>2</sup> vy.

Stadsfullmäktige beslutade 27.11.2013 (§ 404) bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera flervåningshustomterna 54008/5–8, vilka ingår i detaljplaneändringen nr 11685 för Rastböle, Nordsjö, så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 28 euro/m<sup>2</sup> vy för hyresbostadsproduktion med fri finansiering.

Stadsfullmäktige beslutade samtidigt att i fråga om affärslokaler, kontor eller arbetslokaler som förläggs till tomterna på det sätt som förutsätts i detaljplanen bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 22 euro/m<sup>2</sup> vy.

#### Arrendeprinciper

Med motiveringarna ovan föreslås det att årsarrendet för flervåningshustomterna (AK) 54010/5 och 6 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras i fråga om tomterna för produktion av oreglerade hyresbostäder med fri finansiering eller hyresbostäder med statligt stöd (annat än långfristigt räntestöd) av minst 29 euro/m<sup>2</sup> vy, vilket motsvarar ett nuvärde (1/2019, index 1950) på ca 566 euro/m<sup>2</sup> vy. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår då till ca 2,30 euro/m<sup>2</sup> i månaden.

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

I fråga om affärslokaler, kontor, arbetslokaler eller dylika som förläggs till tomterna bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella



08.05.2019

Ärende/8

levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av minst 18 euro per kvadratmeter våningsyta, vilket motsvarar ca 351 euro/m<sup>2</sup> i nuvärde (1/2019, index 1950).

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (nr 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % av det kalkylmässiga tomtpriset baserat på den huvudsakliga tomtanvändningen.

Avsikten är att utarrendera bostadstomten 54010/5 till bostadsaktiebolaget Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 13 genom ett långfristigt arrendeavtal. Avsikten är att sälja bostadstomten 54010/6 till bostadsaktiebolaget Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 15. Beslut om försäljningen av bostadstomten 54010/6 fattas separat vid ett senare tillfälle.

Arrendetiden föreslås vara ca 60 år, så att arrendetiden går ut 31.12.2080.

#### Befogenheter

I enlighet med 7 kap. 1 § 8 punkten i förvaltningsstadgan fastställer stadsfullmäktige allmänna arrendegrunder för arrendeavtal på över 30 år.

#### Till slut

Värderingsinstrumentet är en sekretessbelagd handling (MyndOffL 24 § 1 mom. 17 punkten). De förtroendevalda har tillfälle att ta del av handlingen på stadens registratorskontor när föredragningslistan har publicerats. På sammanträdesdagen finns den tillgänglig hos sammanträdesets sekreterare.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavan muutos nro 12509

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### För kännedom

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



08.05.2019

Ärende/8

---

Stadsmiljönämnden

**Beslutshistoria**

Kaupunginhallitus 29.04.2019 § 265

HEL 2019-002582 T 10 01 01 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin Vuosaaren asemakaavan muutokseen nro 12509 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 54010/5 ja 6 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti myöhemmin päätettävästä ajankohdasta lukien 30.12.2080 saakka.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

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

Kaupunkiympäristölautakunta 02.04.2019 § 172

HEL 2019-002582 T 10 01 01 02

Retkeilijänkatu 13 ja 15

**Esitys**

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki vahvistaa Helsingin Vuosaaren asemakaavan muutokseen nro 12509 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 54010/5 ja 6 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

26.03.2019 Pöydälle

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Anne Björn, tonttiasiamies, puhelin: 310 32870  
anne.bjorn(a)hel.fi