



27.11.2019

Ärende/5

§ 342

Arrendeprinciper för vissa tomter (Staffansby, Malm och Vik)

HEL 2019-010020 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde

A)

arrendeprinciper för flervåningshustomterna (AK) 39280/1, 39281/1 och 2, 39282/2 och 3, 39283/1, 39284/1 och 39312/4 samt parkeringstomterna 39280/3, 39281/3 och 39282/1 i Mosabacka i Staffansby i enlighet med bilaga 1

B)

arrendeprinciper för flervåningshustomten (AK) 38313/5, parkeringstomten 38313/6 och tomten 38313/7 i ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorslokaler (AL) i Rönninge i Malm i enlighet med bilaga 2

C)

arrendeprinciper för bostadstomterna (A) 36117/1 och 3, 36119/1 och 3, 36264/1 och 3, 36265/1, 2 och 3 samt parkeringstomterna 36117/2, 36119/2 och 36264/2 i Viksbacka i Vik i enlighet med bilaga 3.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 A Periaatteet Fallkullankiila
- 2 A Periaatteet Hattelmalantie
- 3 A Periaatteet Viikinmäki
- 4 Liite 4_Tonttiluettelo

Sökande av ändring

A, B och C

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar



Uppgifter om detaljplanen

Detaljplanen och detaljplaneändringen nr 12380 för Fallkullakilen godkändes av stadsfullmäktige 7.6.2017 (§ 284) och trädde i kraft 28.7.2017. I närheten av Mosabacka station planeras bostäder för cirka 1 250 invånare. Enligt detaljplanen får bostadstomterna ny våningsyta på sammanlagt 52 000 m², varav minst 600 m² vy ska vara affärslokaler.

Detaljplaneändringen nr 12488 för tomterna i Rönninge, som gäller Hattelmalavägen 2 med omgivning, godkändes av stadsfullmäktige 30.1.2019 (§ 32) och trädde i kraft 25.3.2019. Den totala våningsytan för kvarteret 38313 är 5 700 m², varav 2 200 m² är ny bostadsvåningsyta och 600 m² ny våningsyta för affärs- eller verksamhetslokaler. Antalet invånare ökar med ca 50–100. Målet för detaljplaneändringen är att möjliggöra nya bostäder och dagligvaruhandelstjänster i anslutning till en hållplats för Jokerbanan. I detaljplanen ingår skyldighet att bygga en offentlig hiss- och trappförbindelse till Jokerbanans hållplats.

Detaljplaneändringen nr 11380 för tomterna i västra delen av Viksbacka II godkändes av stadsfullmäktige 9.5.2007 (§ 131) och vann laga kraft 21.6.2007. Detaljplanen omfattar västra delen av Viksbacka öster om Krönvägen.

Reserveringsbeslut

Bostadstomterna i kvarteren 39280–39284 och 39312 i Fallkullakilen i Staffansby har genom stadsstyrelsens beslut 28.11.2016 (1081 §) reserverats för bostadsproduktionsbyrån till 31.12.2018. Reserveringen har genom tomtchefens beslut 6.2.2019 (8 §) förlängts till 31.12.2019.

Tomterna i kvarteret 38313 i Rönninge har genom stadsstyrelsens beslut 23.11.2015 (1141 §) reserverats för Rakennuskartio Oy (nu Lehto Asunnot Oy) och Graniittiasunnot Oy till 31.12.2017. Reserveringen har genom tomtchefens beslut 6.4.2018 (14 §) och vidare 6.2.2019 (8 §) förlängts till 31.12.2019 med samma villkor.

Kvarteren 36117 och 36119 i Viksbacka har genom fortlöpande tomtansökning och tomtchefens beslut 16.11.2017 (51 §) reserverats för Basso Building Systems Oy för oregerad produktion av hyres- och/eller ägarbostäder.

Tomterna i kvarteret 36264 i Viksbacka har reserverats för Saraco D&M Oy och Finnish Consulting Group Oy genom stadsstyrelsens beslut 4.10.2010 (1082 §). Chefen för fastighetskontorets tomtavdelning har 23.6.2014 (158 §) beslutat utarrendera tomterna till Suomen Laatu-asunnot Oy.



27.11.2019

Tomterna i kvarteret 36265 i Viksbacka har reserverats för e-House Oy, IVH Asunnot Oy och Investors House Oyj till 31.12.2018 genom fastighetsnämndens beslut 20.4.2017 (190 §).

Mer preciserade uppgifter om tomterna och deras finansierings- och upplåtelseformer anges i bilaga 4.

Kortvarig utarrendering

Chefen för teamet bostadstomter beslutade 11.3.2019 (58 §) utarrendera tomten 4 i kvarteret 39312 i Staffansby kortvarigt till bostadsproduktionsbyrån för ansökan om bygglov för tiden 16.3.2019–15.3.2020. Arrendebeslut har inte fattats för de andra tomternas del.

Chefen för teamet bostadstomter beslutade 2.7.2019 (197 §) utarrendera tomten 7 i kvarteret 38313 i Rönninge kortvarigt till Lehto Asunnot Oy för ansökan om bygglov för tiden 16.6.2019–15.6.2020.

I fråga om kvarteren 36117 och 36119 i Viksbacka beslutade chefen för teamet bostadstomter 13.3.2019 (60–63 §) utarrendera tomterna 36117/1 och 3 och 36119/1 och 3 till Basso Building Systems Oy för ansökan om bygglov för tiden 16.2.2019–15.2.2020.

Chefen för bostadstomtbyrån beslutade 15.2.2016 (57–59 §) utarrendera bostadstomterna 36264/1 och 3 och bilplatstomten 36264/2 i Viksbacka kortvarigt till Suomen Laatuasunnot Oy för ansökan om bygglov för tiden 1.3–31.8.2016.

Tomten 1 i kvarteret 36265 i Viksbacka har utarrenderats till Asunto Oy Harjannetie 22 genom ett beslut av bostadstomtbyråns teamchef 4.12.2017 (87 §). Tomten 2 har utarrenderats till Asunto Oy Bysantinkuja 5 genom ett beslut av bostadstomtbyråns teamchef 4.12.2017 (88 §) och tomten 3 har reserverats för Asunto Oy Harjannetie 24 genom ett beslut av bostadstomtbyråns teamchef 4.12.2017 (86 §). Alla tomter ovan har utarrenderats för ansökan om bygglov till 30.11.2018.

Jämförelseuppgifter

Arrendeprinciperna har bestämts med beaktande av priszonsmodellen, arrendeprinciper som tidigare fastställts för samma område eller motsvarande områden och tomternas upplåtelse- och finansieringsformer och läge.

Priset på tomterna för hyresbostadsproduktion med statligt stöd har bestämts med hjälp av tomtpriskurvor fastställda av finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara).



I fråga om parkeringstomterna (LPA) tillämpas de principer som staden allmänt följer.

Staffansby

Det kan konstateras som jämförelseuppgifter att stadsfullmäktige 24.10.2018 (323 §) beslutade fastställa arrendepprinciper för tomterna i Tullberget i Malm så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" för flervåningshustomterna (AK) motsvaras minst av priset 26 euro/m² vy i fråga om tomter med hitasvillkor, bostäder med statligt räntestöd eller bostadsrättsbostäder och minst av priset 30 euro i fråga om tomter för oreglerad bostadsproduktion. Affärslokaler eller motsvarande utrymmen som eventuellt byggs på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Stadsfullmäktige beslutade 3.3.2010 (59 §) bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera de flervåningshustomter som ingår i detaljplanen nr 11465 för Ormusåkern i Malm utgående från att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 24 euro/m² vy. Tomterna är utarrenderade för reglerad produktion.

Rönninge

Det kan konstateras som jämförelseuppgifter att stadsfullmäktige 24.10.2018 (323 §) beslutade bemyndiga stadsmiljönämnden att utarrendera bostadstomterna 28321/1 och 3 så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" i fråga om tomter för oreglerad bostadsproduktion motsvaras minst av priset 30 euro/m² vy för flervåningshustomter (AK).

Viksbacka

För tomterna i Viksbacka fastställdes arrendepprinciper (33 euro/m² vy) för första gången år 2012 genom stadsfullmäktiges beslut 18.1.2012 (14 §). Med anledning av terrängformerna och detaljplanlösningarna ansågs det att priset i arrendepprinciperna var något för högt och stadsfullmäktige fastställde 28.1.2015 (33 §) priset till 27 euro/m² vy. Dessutom beviljades en nedsättning på cirka 20 % i priserna till utgången av 2019 med anledning av att byggarbetena i området pågår. Fastighetsnämnden godkände 9.3.2017 (113 §) att en köpoption till ett pris på 30 euro/m² vy tilläggs i arrendeavtalen.

Stadsfullmäktige beslutade 24.10.2018 (323 §) fastställa arrendepprinciper för tomterna 1–3 i kvarteret 36265 i Viksbacka. Årsarrendet blev fastställt så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet



27.11.2019

"oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 31 euro/m² vy. Tomterna 36117 och 36119 har våren 2019 utarrenderats kortvarigt så att priset i arrendeprinciperna motsvarar 29 euro/m² vy. För tydlighetens och jämlikhetens skull är det ändamålsenligt att fastställa enhetliga arrendeprinciper för kvarteren.

Förslag till arrendeprinciper

Med beaktande av jämförelseuppgifterna föreslås det att tomtarrendena ska fastställas enligt följande:

Staffansby, Mosabacka

Tomt		m ² vy	e/m ² vy (ind. 100)	e/m ² vy (ind. 100)	Grund- årsarrende € (ind. 100)	Begynnelse- årsarrende € (ind. 1973) (marknads- arrende)	Begynnelse- årsarrende € (ind. 1973) Ara- nedsättning på 20 % beaktad
39280/1	AK	4 000	26	513	4 160	82 077	65 661
	AK	4 000	29	572	4 640	91 547	-
	AK/m	200	29	572	232	4 577	-
39281/1	AK	2 500	26	513	2 600	51 298	41 038
39281/2	AK	5 500	26	513	5 720	112 856	90 284
39282/2	AK	5 000	26	513	5 200	102 596	82 077
39282/3	AK	5 000	26	513	5 200	102 596	82 077
39283/1	AK	6 200	29	572	7 192	141 898	-
	AK/m	200	29	572	232	4 577	-
39284/1	AK	8 300	29	572	9 628	189 960	-
39312/4	AK	4 800	26	513	4 992	98 492	78 794
	AK/m	200	29	572	232	4 577	-

Malm, Rönninge

38313/5	AK	2 000	32	631	2 560	50 509	-
38313/7	AL	2 500	30	592	3 000	59 190	-
38313/7	AL/m	1 200	30	592	1 440	28 411	-

Vik, Viksbacka

36117/1	A	1 350	29	572	1 566	30 888	-
36117/3	A	1 350	29	572	1 566	30 888	-
36119/1	A	1 200	29	572	1 392	27 456	-
36119/3	A	1 400	29	572	1 624	32 032	-
36264/1	A	1 400	29	572	1 624	32 032	-
36264/3	A	1 200	29	572	1 392	27 456	-
36265/1	A	1 400	29	572	1 624	32 032	-
36265/2	A	1 500	29	572	1 740	34 320	-
36265/3	A	2 200	29	572	2 552	50 336	-

Tomtbeteckningarna AK/m och AL/m i tabellerna betyder bygggrätt för lokaler för dagligvaruhandel och andra affärslokaler och det arrende som tas ut för dessa.



Av årsarrendet för tomterna tas 80 % ut så länge som statligt bostadslån för bostadsproduktionen på tomterna återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

I fråga om årsarrendet för parkeringstomterna (LPA) tillämpas de principer som staden allmänt följer och årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro/m² (nuvärde 20 euro).

De föreslagna priserna underskrider inte priserna i zonmodellen när tomtspecifika specialfaktorer beaktas. Under den tid då Ara-nedsättningen gäller överskrider det pris som tillämpas som arrendep principer inte maximitomtpriserna i området fastställda av finansierings- och utvecklingscentralen för boendet.

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 den huvudsakliga tomtanvändningen.

Befogenheter

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

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 A Periaatteet Fallkullankiila
- 2 A Periaatteet Hattelmalantie
- 3 A Periaatteet Viikinmäki
- 4 Liite 4_Tonttiluettelo

Sökande av ändring

A, B och C

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden



Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 18.11.2019 § 775

HEL 2019-010020 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A)

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Tapaninkylän Tapanilassa sijaitsevien asuinkerrostalotonttien (AK) 39280/1, 39281/1 ja 2, 39282/2 ja 3, 39283/1, 39284/1 ja 39312/4 sekä pysäköintitonttien 39280/3, 39281/3 ja 39282/1 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

B)

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Malmin Pihlajistossa sijaitsevan asuinkerrostalotontin (AK) 38313/5, pysäköintitontin 38313/6 sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) tontin 38313/7 vuokrausperiaatteet liitteen 2 mukaisesti.

C)

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Viikin Viikinmäessä sijaitsevien asuinrakennusten tonttien (A) 36117/1 ja 3, 36119/1 ja 3, 36264/1 ja 3, 36265/1, 2 ja 3 sekä pysäköintitonttien 36117/2, 36119/2 ja 36264/2 vuokrausperiaatteet liitteen 3 mukaisesti.

Käsittely

18.11.2019 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Anni Sinnemäki, Tuula Saxholm
Esteellisyyden syy: yhteisöjääviys (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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



Kaupunkiympäristölautakunta 22.10.2019 § 513

HEL 2019-010020 T 10 01 01 02

Fallkullan kiila, Hattelmalantie 2, Harjannetie 21-25 ja 28-32 sekä Bysantinkuja 5

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- että Tapaninkylän Tapanilassa sijaitsevien asuinkerrostalotonttien (AK) 39280/1, 39281/1 ja 2, 39282/2 ja 3, 39283/1, 39284/1 ja 39312/4 sekä pysäköintitonttien 39280/3, 39281/3 ja 39282/1 vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.
- että Malmin Pihlajistossa sijaitsevan asuinkerrostalotontin (AK) 38313/5, pysäköintitontin 38313/6 sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) tontin 38313/7 vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 2 mukaisesti.
- että Viikin Viikinmäessä sijaitsevien asuinrakennusten tonttien (A) 36117/1 ja 3, 36119/1 ja 3, 36264/1 ja 3, 36265/1, 2 ja 3 sekä pysäköintitonttien 36117/2, 36119/2 ja 36264/2 vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 3 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi