



11.03.2020

Ärende/10

§ 85

Arrendeprinciper för vissa tomter i Hertonäs och Degerö (tomterna 43124/4 och 49273/10)

HEL 2019-011827 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för bostadstomterna (A) 49273/6 och 10 som ingår i detaljplanen nr 12010 för Kronbergsstranden, eller de tomter som bildas av dessa, och för bostadstomten (AK) 43124/4 som ingår i detaljplanen och detaljplaneändringen nr 12444 för Hertonäs sjukhusområde, eller den tomt som bildas av denna, fram till 31.12.2080 i enlighet med bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Asemakaava nro 12010
- 3 Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12444

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

För tomterna 6 och 10 i kvarteret 49273 i Kronbergsstranden har arrendeprinciper redan tidigare fastställts (stadsfullmäktige 30.1.2019, 31 §). Besittnings- och finansieringsformen för tomten 10 har senare ändrats så att tomten kan bebyggas också i form av producerade ägarbostäder i stället för hitasägarbostäder. En motsvarande ändring av besittnings- och finansieringsformen genomförs sannolikt också för tomten 49273/6. Härigenom ska arrendeprinciper för tomterna 49273/6 och 10 fastställas för produktion av producerade ägarbostäder.



11.03.2020

Ärende/10

Tomten i kvarteret 43124 i Hertonäs bebyggs i form av produktion av priskontrollerade ägarbostäder. Arrendegrunder för tomten ska nu fastställas.

Föredragandens motiveringar

Tomterna i Kronbergsstranden

Uppgifter om detaljplanen

Enligt detaljplan nr 12010 hör bostadstomterna 6 och 10 i kvarteret 49273 till ett kvartersområde för bostadshus (A). Tomten 10 har en yta på 1 335 m² och tomten 6 en yta på 1 351 m² vy. Tomterna fördes in i fastighetsregistret 15.12.2018.

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen har 10.4.2017 (372 §) beslutat reservera bostadstomterna i kvarteret 49273 för Hartela Etelä-Suomi Oy, Saraco D&M Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy och A-Kruunu Oy fram till 31.12.2020. Tomterna 49273/6 och 10 reserverades mer preciserat för Saraco D&M Oy för byggentreprenad i grupp och produktion av hitasägarbostäder bland annat med de villkor att de tomter som reserveras för byggentreprenad i grupp med hitasvillkor ska bebyggas med Hitas II-villkor.

Ändring av reserveringsbeslutet

Chefen för teamet bostadstomter beslutade 4.11.2019 (317 §) ändra reserveringen av tomten 10 i kvarteret 49273 reserverad för byggentreprenad i grupp i form av produktion av hitasägarbostäder (med Hitas II-villkor) enligt följande:

Tomten kan bebyggas i form av oreglerad produktion av ägarbostäder. Tomten ska dock fortfarande bebyggas i enlighet med principerna för byggentreprenad i grupp. Om tomten bebyggs enligt ovan i form av produktion av oreglerade ägarbostäder, behöver man inte följa Hitas II-villkor vid byggandet. I övrigt gäller samma villkor som tidigare.

En motsvarande ändring av reserveringsbeslutet kommer sannolikt att genomföras för tomten 49273/6.

Tidigare arrendepinciper

Stadsfullmäktige beslutade 30.1.2019 (31 §) fastställa arrendepinciper för bostadstomterna i kvarteren 49273 och 49274 fram till 31.12.2080 bl.a. på följande villkor:

- Årsarrendena för bostadstomterna för produktion av hitasägarbostäder, bostadsrättsbostäder med statligt stöd (långvarigt räntestöd)



eller hyresbostäder med statligt stöd (långvarigt räntestöd) 49273/4, 49273/5, 49273/6, 49273/8, 49273/9, 49273/10, 49273/11 och 49273/12 samt 49274/3–10 bestäms så att poängtalet 100 för levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 37 euro/m² bostadsvåningsyta.

- Bostadskomplement som byggs utöver den våningsyta som anges i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms.
- Affärslokaler eller därmed jämförbara lokaler, lokaler för offentlig service (t.ex. daghem), lokaler för grupphem eller andra lokaler enligt beteckningen Y samt lokaler som betjänar kommunaltekniken som eventuellt förläggs till bostadstomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.
- Med anledning av begynnelseårsnedsättningen, som beviljas på basis av att byggarbetena i området inte är fullbordade, tas 70 % av årsarrendet för bostadstomterna ut för tomter med statligt stöd (långvarigt räntestöd) eller den andel av bostadsbyggrätten som motsvarar bostadsproduktionen i fråga och 80 % för eventuella fritt finansierade objekt med samma principer till 31.12.2021.
- Därutöver beviljas det en nedsättning på 10 % i årsarrendena för bostadstomterna från arrendeförhållandets början till ingången av året efter att den planerade bron för kollektivtrafik (Kronbroarna, broförbindelse) i området tagits i bruk.
- Efter att ovannämnda nedsättningar har upphört, tas 80 % av årsarrendet för bostadstomterna ut så länge som statligt bostadslån för bostadsproduktionen på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

I beslutet fastställdes inga arrendeprinciper för tomterna för oreglerad och fritt finansierad produktion.

Jämförelseuppgifter

Stadsfullmäktige bemyndigade 22.6.2016 (197 §) fastighetsnämnden att utarrendera bostadstomten 49271/2 som ingår i detaljplanen nr 12010 för Håkansvik 1 i 49 stadsdelen. På tomten byggs bostäder med oreglerat återförsäljningspris så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 42 euro/m² vy.

I stadsfullmäktiges ovannämnda beslut ingick motsvarande nedsättningar som i stadsfullmäktiges beslut om arrendeprinciper 30.1.2019 (31 §) för kvarteren 49273 och 49274.

Förslag till arrendeprinciper



11.03.2020

Ärende/10

Tomten 49273/10 kan enligt reserveringsbeslutet och det ändrade reserveringsbeslutet bebyggas antingen som produktion av hitasägarbostäder eller som oreglerade ägarbostäder. Stadsfullmäktige fastställde 30.1.2019 (31 §) arrendegrunder för tomterna 49273/6 och 10 med den förutsättningen att tomterna bebyggs som produktion av hitasägarbostäder eller andra reglerade bostäder i enlighet med reserveringsbeslutet.

Om tomterna 49273/6 och 10 bebyggs som produktion av oreglerade bostäder utan hitasvillkor bestäms årsarrendet enligt förslaget så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 45 euro/m² bostadsvåringsyta (nuvärde 888 euro).

Priset enligt arrendeprinciperna, 45 euro/m² vy, är något högre än priset enligt arrendeprinciperna för jämförelsetomten på grund av höjningen i prisnivån. Vid bestämningen av priset på arrendeprinciper har priszonsmetoden tillämpats.

I årsarrendena för tomterna 49273/6 och 10 föreslås nedsättningar i enlighet med stadsfullmäktiges principbeslut 30.1.2019 (31 §).

Konsekvenser för boendekostnaderna

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är ca 3,55 euro/m² i månaden.

Arrendetid

Det föreslås i enlighet med stadsfullmäktiges beslut 30.1.2019 (31 §) att arrendetiden löper ut senast 31.12.2080, så att arrendetiden blir ungefär 60 år i enlighet med vedertagen praxis.

Tomten i Hertonäs

Uppgifter om detaljplanen

Enligt detaljplanen och detaljplaneändringen nr 12444 (Hertonäs sjukhusområde) hör bostadstomten 4 i kvarteret 43124 till ett kvartersområde för flervåningshus (AK). Tomten har en yta på 2 514 m² och den ligger på Igelkottsgränden 1. Tomten fördes in i fastighetsregistret 3.10.2019.

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 10.6.2019 (446 §) reservera tomten 43124/4 för T2H Rakennus Oy för planering av prisreglerade ägarbostäder till 31.12.2021.



11.03.2020

Ärende/10

Jämförelseuppgifter

Stadsfullmäktige bemyndigade 10.11.2017 (323 §) stadsmiljönämnden att utarrendera bostadstomterna 43123/4–6 (AK) som ingår i detaljplanen nr 12220, eller de tomter som bildas av dessa, så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 33 euro/m² vy för tomterna för produktion av hita-sägarbostäder eller bostadsrätts- eller hyresbostäder med statligt stöd (långvarigt räntestöd). I beslutet fastställdes inget arrendepreis för bostadstomterna för produktion av fritt finansierade oreglerade bostäder.

De tomter som beslutet gäller ligger i omedelbar närhet till tomten 43124/4.

Förslag till arrendepreispriinciper

Tomten 43124/4 kan enligt reserveringsbeslutet bebyggas i form av produktion av priskontrollerade ägarbostäder. Årsarrendet för tomten 43124/4 bestäms enligt förslaget så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 42 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta (nuvärde 829 euro).

Priset enligt arrendepreispriinciperna, 42 euro/m² vy, motsvarar priset enligt arrendepreispriinciperna fastställda år 2017 för ett bredvidliggande kvarter med beaktande av den allmänna höjningen i prisnivån. Vid bestämningen av priset på arrendepreispriinciper har priszonsmetoden tillämpats.

Konsekvenser för boendekostnaderna

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är ca 3,31 euro/m² bostadsyta i månaden.

Arrendetid

Det föreslås att arrendetiden löper ut senast 31.12.2080, så att arrendetiden blir ungefär 60 år i enlighet med vedertagen praxis.

Befogenheter

Enligt 7 kap. 1 § 8 punkten i förvaltningsstadgan fastställer stadsfullmäktige allmänna arrendepreispriinciper för arrendeavtal på över 30 år.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

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



11.03.2020

Ärende/10

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaava nro 12010
- 3 Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12444

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 02.03.2020 § 141

HEL 2019-011827 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Kruunuvuorenrannan asemakaavaan nro 12010 sisältyvien asuinrakennustonttien (A) 49273/6 ja 10 tai niistä muodostettavien tonttien sekä Herttoniemen sairaala-alueen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12444 sisältyvän asuinrakennustontin (AK) 43124/4 tai siitä muodostettavan tontin vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 14.01.2020 § 10

HEL 2019-011827 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- että Helsingin Kruunuvuorenrannan asemakaavaan nro 12010 sisältyvän asuinrakennustonttien (A) 49273/6 ja 10 tai niistä muodostettavien tonttien sekä Helsingin Herttoniemen sairaala-alueen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12444 sisältyvän asuinra-



11.03.2020

Ärende/10

kennustontin (AK) 43124/4 tai siitä muodostettavan tontin vuokrauseriaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi