



06.05.2020

Ärende/5

## § 130

### Arrendeprinciper för bostads- och bilplatstomter (Kårböle, Kungseken)

HEL 2020-001916 T 10 01 01 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för de i bilaga 1 angivna tomterna för flervåningshus (AK), tomterna för bostadshus (A) och bilplatstomterna (LPA) i Kungseken, eller de tomter som bildas av dessa, från och med en tidpunkt som bestäms senare fram till 31.12.2080 i enlighet med bilaga 2.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Liite 1
- 2 Liite 2
- 3 Asemakaavakartat
- 4 Sijaintikartta

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Sammandrag

Stadsstyrelsen reserverade 9.12.2019 (847 §) sammanlagt åtta bostadstomter i Kungseken för överlåtelse för professionella byggherrar. De bostadstomter som ska överlätas är belägna i fyra olika detaljplaneområden, för vilka stadsfullmäktige har godkänt detaljplaneändringar åren 2013–2019. Detaljplanerna och detaljplaneändringarna för alla dessa områden har vunnit laga kraft. På en del av bostadstomterna börjar byggarbetena år 2020 och därför är det motiverat att fastställa arrendeprinciper för tomterna.

Arrendeprinciperna har bestämts med beaktande av bl.a. zonprismodellen, de arrendeprinciper som tidigare fastställts i Kungseken och tomternas besittnings- och finansieringsform.



06.05.2020

Ärende/5

## Föredragandens motiveringar

### Detaljplane- och tomtuppgifter

Kungseken ligger i stadsdelen Kårböle i norra delen av västra Helsingfors. Avståndet från området till Malmgårds och Myrbacka tågstationer är ca 3,5 km.

Stadsfullmäktige godkände 15.1.2014 (§ 10) detaljplaneändringen nr 12150 för Kungsekens centrum. Detaljplanen har trätt i kraft 28.2.2014. Enligt detaljplanen hör bostadstomterna 33382/1 och 33384/1 till ett kvartersområde för bostadshus (A) i vilket byggnadernas våningstal är två. Byggnaderna ska vara lågenergibygnader som utnyttjar förnybar energi. Vardera tomten har byggrätt på 1 600 m<sup>2</sup> vy.

Stadsfullmäktige godkände 28.8.2013 (§ 273) detaljplaneändringen nr 12166 för Sydbranten i Kungseken. Detaljplanen har trätt i kraft 11.10.2013. Enligt detaljplanen hör tomten 33398/2 till ett kvartersområde för bostadshus (A) i vilket byggnadernas våningstal är 3–4. Detaljplanebeteckningen A gör det möjligt att bygga både flervåningshus och småhus på tomten. Byggnaderna i detaljplaneområdet ska i huvudsak byggas av trä, och trä ska användas som fasadmateriäl. Tomten har byggrätt på 4 700 m<sup>2</sup> vy.

Stadsfullmäktige godkände 30.8.2017 (§ 305) detaljplaneändringen nr 12401 för Träskstranden i Kungseken. Detaljplanen har trätt i kraft 27.10.2017. Enligt detaljplanen hör tomterna 33417/1–2, 33418/1 och 33420/1 i området till ett kvartersområde för flervåningshus (AK) i vilket byggnadernas våningstal är 3–5. I detaljplaneområdet är trä det huvudsakliga byggnadsmaterialet för husen. Tomtexploateringsstalet (e) är 1,10 i genomsnitt. I kvarteren 33417 och 33420 ska butiks- och affärslokaler byggas vid Kungseksringen.

Stadsfullmäktige godkände 24.4.2019 (§ 133) detaljplaneändringen 12504 för Porträttgatan i Kungseken. Detaljplanen har trätt i kraft 19.6.2019. Enligt detaljplanen hör tomten 33399/4 till ett kvartersområde för flervåningshus (AK) i vilket byggnadernas våningstal är 3–5. Byggnaderna i detaljplaneområdet ska i huvudsak byggas av trä. Tomten har byggrätt på 4 400 m<sup>2</sup> vy, varav 100 m<sup>2</sup> vy ska byggas som affärslokaler vid gatan.

En karta över områdets läge finns som bilaga 3. Detaljplanekartorna finns som bilaga 4.

Tomternas ytor, adresser, byggrätter och detaljplanebeteckningar framgår mer detaljerat av bilaga 1.



06.05.2020

Ärende/5

## Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 9.12.2019 (§ 847) reservera de nedannämnda tomterna i Kungseken bland annat på följande villkor:

- På tomten 33398/2 (A) ska hyresbostäder med statligt stöd (långvarigt räntestöd) för seniorer byggas.
- På tomten 33399/4 (AK) ska priskontrollerade bostäder (halvhitas) byggas och den som reserverat tomten, Suomen Puukerrostalot Oy, ska ordna en arkitektutävling för inbjudna om planeringen av objektet.
- På tomterna 33382/1 (A) och 33384/1 (A) ska priskontrollerade bostäder (halvhitas) byggas.
- På tomterna 33417/1 (AK) och 33418/1 (AK) ska bostäder av mellanformstyp, t.ex. hitasbostäder, byggas.
- På tomten 33417/2 (AK) ska hyresbostäder med statligt räntestöd (långvarigt räntestöd) byggas.
- Av bostadsbyggrätten (9 400 m<sup>2</sup> vy) för tomten 33420/1 (AK) ska ca 50 % förverkligas som hyresbostäder med statligt räntestöd (långvarigt räntestöd) och ca 50 % som bostäder av mellanformstyp.

## Mark- och grundläggningsförhållanden

Marken på tomterna består på många ställen av fyllnadsjord. Som fyllnadsjord har i huvudsak grus, moränsand och sand använts. I övrigt består marken främst av lera men på vissa av tomterna finns också kalt berg. Markytans nivå är i nuläget +32–+42 och sjunker mot öster och söder.

I detaljplanerna för många tomter i Kungseken anges en bestämmelse enligt vilken eventuella föroreningar i marken ska utredas innan byggandet inleds. På vissa tomter har jordmassor redan bytts ut i syfte att förbättra markens byggbarhet. Markens yta har då avlägsnats och ersatts med fyllnadsmassor. I många markanalyser har byggnadsavfall konstateras i området och det är därför möjligt att byggnadsavfall finns på tomterna.

Om det framgår behov att avlägsna byggnadsavfall från marken hör det till arrendetagarens skyldigheter att på egen bekostnad avlägsna byggnadsavfallet, de gamla konstruktionerna och dylika på tomten i den omfattning som nybygget förutsätter.

## Förslag till arrendepinciper och jämförelseuppgifter

Arrendepinciperna har bestämts med beaktande av zonprismodellen, områdets läge i den s.k. Kungstriangeln och de ekologiska specialvill-



kor för tomterna som anges i detaljplanen samt de arrendeprinciper som redan tidigare fastställts för detaljplaneområdena i Kungseken. En enhetlig och konsekvent prissättning har eftersträvats. Också 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.

#### Jämförelseuppgifter

Stadsfullmäktige fastställde 29.1.2020 (§ 19) arrendeprinciper för bostadstomten (A) 33390/1 i Kungsekens centrum, enligt vilka årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 27 euro per kvadratmeter våningsyta. Bostadstomten i fråga överläts genom en pristävling och förfarande med tröskelavgift för oreglerad produktion av ägarbostäder. Tomten har byggrätt på 7 000 m<sup>2</sup> vy, varav minst 1 000 m<sup>2</sup> vy ska byggas som affärslokaler. Affärs- och bostadslokaler prissätts med samma à-pris.

Stadsfullmäktige fastställde 12.9.2018 (§ 232) arrendeprinciper för bostadstomterna (A) i detaljplaneområdet Sydbranten i Kungseken, enligt vilka årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta på de tomter som var reserverade för överlåtelse för bostadsproduktion av mellanformstyp och produktion av hyresbostäder med statligt långvarigt räntestöd. Som arrendeprincip för bostadstomterna reserverade för produktion av fritt finansierade ägar- och hyresbostäder fastställdes på motsvarande sätt 30 euro.

Stadsfullmäktige fastställde 20.1.2016 (§ 16) arrendeprinciper för bostadstomterna (AK och A) i Kungsekens centrum enligt vilka årsarrendet för tomterna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta. De bostadstomter för vilka arrendegrunder fastställdes var reserverade för överlåtelse för produktion av bostäder av mellanformstyp och bostäder med statligt räntestöd (långvarigt räntestöd).

#### Arrende för bostads- och bilplatstomter

Med beaktande av det som konstaterats ovan bestäms årsarrendet för bostadstomterna 33382/1 (A), 33384/1 (A), 33398/2 (A), 33399/4 (AK), 33417/1 (AK), 33417/2 (AK), 33418/ (AK) och 33420/1 (AK) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om produktion av ägar- och hyresbostäder och/eller priskontrollerade



bostäder. Motsvarande pris för produktion av hyresbostäder med statligt stöd och bostäder av mellanformstyp, med undantag av priskontrollerad produktion, blir 28 euro per kvadratmeter våningsyta.

Å-priserna ovan motsvarar ca 591 euro/m<sup>2</sup> vy och ca 551 euro/m<sup>2</sup> vy i nuvärde (1/2020, index 1969). Å-priset blir ca 441 euro/m<sup>2</sup> vy under tiden med s.k. Ara-nedsättning (20 %).

De föreslagna priserna underskrider inte priserna enligt zonprismodellen med beaktande av de tomtspecifika specialfaktorerna.

För tomterna avsedda för produktion av hyresbostäder och bostäder av mellanformstyp (hitas, delägarskap och bostadsrätt) med statligt räntestöd blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna ca 2,21 euro/m<sup>2</sup> i månaden (ca 1,76 euro/m<sup>2</sup> i månaden under tiden med s.k. ARA-nedsättning).

Enligt förslaget beaktas butiks- och kombilokaler såsom affärer, kontor, kaféer, restauranger, arbetslokaler eller dylika som eventuellt byggs på bostadstomterna som bostäder då arrendet bestäms.

I fråga om parkeringstomterna (LPA) 33383/1 och 33417/3 tillämpas stadens allmänna arrendeprinciper. Enligt stadens allmänna praxis ska årsarrendet för bilplatstomter (LPA) fastställas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset en (1) euro per kvadratmeter, vilket motsvarar ca 20 euro per kvadratmeter i nuvärde (1/2020).

Om bostadstomternas finansierings- och/eller upplåtelseformer ändras till exempel på grund av ett reserveringsbeslut eller en ändring av detaljplanen kan arrendet för dessa tomter bestämmas utifrån ett pris som motsvarar den nya finansierings- och/eller upplåtelseformen och som i framställningen ovan angetts för tomterna.

Besittningsformen för bostäderna av mellanformstyp i bostadsproduktionsbyråns (ATT) tomtreserveringar preciseras vid ett senare tillfälle i samband med projektplaneringen, varefter arrendenas prissättning fastställs utifrån en besittnings- och finansieringsform som byggherren bestämmer på basis av marknadsläget.

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.

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



06.05.2020

Ärende/5

Av årsarrendet för bostadstomter med statligt stöd tas 80 procent 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.

Det är meningen att arrendera ut tomterna i ca 60 år. Således utgår arrendetiden 31.12.2080.

#### Befogenheter

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

#### Till slut

Stadsmiljönämnden har 10.3.2020 (§ 136) föreslagit stadsstyrelsen att arrendeprinciper för vissa bostads- och bilplatstomter i Kungseken i Kårböle ska fastställas. Nämndens framställning gäller flervånings-hustomterna (AK) 1 och 2 i kvarteret 33417 som ingår i detaljplaneändringen nr 12401 för Träskstranden i Kungseken. Samtidigt är det ändamålsenligt att fastställa arrendeprinciper för bilplatstomten (LPA) i samma kvarter. I bilagorna till nämndens framställning saknades dock arrendeprinciper för bilplatstomten i kvarteret 33417. Nämndens framställning har till denna del kompletterats så att den omfattar även arrendeprinciper för bilplatstomten i kvarteret 33417.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Liite 1
- 2 Liite 2
- 3 Asemakaavakartat
- 4 Sijaintikartta

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### För kännedom

Stadsmiljönämnden

#### Beslutshistoria

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



06.05.2020

Ärende/5

---

Kaupunginhallitus 20.04.2020 § 245

HEL 2020-001916 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Kuninkaantammessa sijaitsevien liitteen 1 mukaisten asuinkerrostalotonttien (AK), asuinrakennustonttien (A) sekä autopaikkatonttien (LPA) tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka liitteen 2 mukaisesti.

Käsittely

20.04.2020 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 10.03.2020 § 136

HEL 2020-001916 T 10 01 01 02

Okrakuja, Temperankatu, Muotokuvankatu, Paletinkierto

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki vahvistaa Helsingin Kuninkaantammen asemakaavan muutokseen nro 12150, 12166, 12401 ja 12504 sisältyvien liitteessä 1 mainittujen asuinkerrostalo- ja asuinrakennustonttien (AK ja A) sekä autopaikkatonttien (LPA) tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 2 mukaisesti myöhemmin päätettävästä ajankohdasta lukien 31.12.2080 saakka.

Käsittely

10.03.2020 Ehdotuksen mukaan



06.05.2020

Ärende/5

---

Esteelliset: Anni Sinnemäki (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454  
maria.mannisto(a)hel.fi