



26.08.2020

Ärende/5

§ 182

Arrendeprinciper för tomter för flervåningshus och för ett outbrutet område (Vallgård, de planerade tomterna 22585/19 och 21 och parkfastigheten 91-22-9903-101)

HEL 2020-006864 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för tomterna för flervåningshus (AK) 22585/19 och 21, eller de tomter som bildas av dessa, och för ett outbrutet område under jord anvisat för parkering under ett allmänt område (parkfastigheten 91-22-9903-101), fram till 31.12.2080 i enlighet med bilaga 1.

Behandling

Under diskussionen föreslog ledamoten Petrus Pennanen understödd av ledamoten Otto Meri följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att det utreds om det är möjligt att den andel på ca 25 % av bostadsbyggrätten som reserverats för hitas- och bostadsrättsproduktion reserveras enbart för bostadsrättsproduktion.

Stadsfullmäktige godkände först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

1 omröstningen

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter att det utreds om det är möjligt att den andel på ca 25 % av bostadsbyggrätten som reserverats för hitas- och bostadsrättsproduktion reserveras enbart för bostadsrättsproduktion.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 25

Alviina Alametsä, Ted Apter, Harry Bogomoloff, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Juha Hakola, Atte Harjanne, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Tapio Klemetti, Pia Kopra, Kauko Koskinen, Heimo Laaksonen, Otto Meri, Jussi Niinistö, Dani Niskanen, Petrus Pennanen, Mika Raatikainen, Wille Rydman, Mirita Saxberg, Juhani Strandén, Sampo Terho, Ulla-Marja Urho, Juhana Vartiainen, Paavo Väyrynen

Nej-röster: 25

Zahra Abdulla, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Katju Aro, Jussi Chydenius, Mia Haglund, Jasmin Hamid, Eveliina Heinäluoma, Veronika



26.08.2020

Ärende/5

Honkasalo, Ville Jalovaara, Emma Kari, Mai Kivelä, Dan Koivulaakso, Vesa Korkkula, Johanna Laisaari, Petra Malin, Sami Muttilainen, Sara Paavolainen, Nasima Razmyar, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Byoma Tamrakar, Pilvi Torsti, Thomas Wallgren, Anna Vuorjoki

Blanka: 34

Sirpa Asko-Seljavaara, Silja Borgarsdottir Sandelin, Laura Finne-Elonen, Martina Harms-Aalto, Kaisa Hernberg, Mari Holopainen, Abdirahim Husu Hussein, Kati Juva, Jukka Järvinen, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Seija Muurinen, Björn Månsson, Hannu Oskala, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Matti Parpala, Amanda Pasanen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Daniel Sazonov, Satu Silvo, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Reetta Vanhanen, Jan Vapaavuori, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Ozan Yanar

Frånvarande: 1

Mia Nygård

Ledamoten Mia Nygård meddelade att hennes avsikt hade varit att rösta JA.

Stadsfullmäktige godkände inte ledamoten Petrus Pennanens förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Asemakaavakartta nro 12508
- 3 Tonttijakokartta nro 13417

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplanen och detaljplaneändringen nr 12508 för norra delen av Vallgård gäller bland annat Vallgårdsparken och delar av parkområdet



Vallgårdsdalen. Detaljplanelösningen gör det möjligt att bygga nya flervåningshus och en ny allmän parkeringsanläggning. I detaljplaneområdet har för Pohjola Rakennus Oy Suomi reserverats AK-tomtarna 22585/19 och 21, vilka ingår i detaljplanen och detaljplaneändringen nr 12508, för partnerskapsplanläggning och planering av bostadsprojekt och dessutom ett outbrutet område under Vallgårdsparken (91-22-9903-101) för planering av en parkeringsanläggning.

Det är meningen att byggarbetena på den första tomten ska börja under hösten 2020 enligt den aktuella beräknade tidtabellen. Det är meningen att byggarbetet på parkeringsanläggningen ska börja vid årsskiftet 2020/2021. Det är nödvändigt att fastställa arrendegrunder för tomterna och för det outbrutna område under jord som ska utarrenderas för en parkeringsanläggning.

Föredragandens motiveringar

Detaljplane- och tomtuppgifter

Detaljplanen och detaljplaneändringen nr 12508 för norra delen av Vallgård godkändes av stadsfullmäktige 19.6.2019 (216 §) och trädde i kraft 14.8.2019. Detaljplanen och detaljplaneändringen gäller tomten för Backasbrinkens simcenter, område för student- och flervåningshus och Vallgårdsparken och delar av Vallgårdsdalens parkområde. Detaljplanelösningen gör det möjligt att bygga nya flervåningshus och en ny allmän parkeringsanläggning.

Byggrätten på tomterna för flervåningshus (AK) 22585/19 och 21 uppgår till totalt 14 500 m² vy. Enligt en detaljplanebestämmelse ska på tomten 22585/19 byggas affärslokaler på minst 140 m² vy. På tomten 22585/21 får affärs- och verksamhetslokaler förläggas till bostadshusens bottenvåningar utöver den i detaljplanen angivna våningsytan. Genom tomtindelningen nr 13417, godkänd 16.12.2019, har det av AK-tomten 22585/19 bildats tomterna 22585/22 och 23 och av AK-tomten 22585/21 tomterna 22585/24, 25 och 26.

Byggrätten på tomterna fördelas enligt följande:

- tomten 22585/22: byggrätt för bostadshus 4 525 m² vy (affärslokaler på 140 m² vy medräknade)
- tomten 22585/23: byggrätt för bostadshus 3 675 m² vy
- tomten 22585/24: byggrätt för bostadshus 2 100 m² vy
- tomten 22585/25: byggrätt för bostadshus 2 100 m² vy



- tomten 22585/26: byggrätt för bostadshus 2 100 m² vy

Tomterna har ännu inte styckats eller förts in i fastighetsregistret. För tomterna 22585/23, 24, 25 och 26, vilka följer den godkända tomtindelningen nr 13417, gäller delar av arrendeområden med gällande arrendeavtal. De tomter som följer tomtindelningen kan inte styckas och registreras eller utarrenderas långsiktigt innan ändringarna har förts in i de gällande arrendeavtalen. Förhandlingar om ändring av de gällande arrendeavtalen är aktuella.

Detaljplanen gör det möjligt att bygga en allmän parkeringsanläggning under sandplanen i Vallgårdsparken. Med anledning av planläggningen och byggarbetenas fasindelning har det inte varit möjligt att fastställa alla de tomter och/eller kvarter som parkeringsanläggningen i den slutliga situationen kommer att tjäna. I närområdet planeras kompletteringsbyggprojekt och meningen är att bilplatser för dessa förläggs till parkeringsanläggningen i fråga i framtiden.

I samband med bygglovets har parkeringsanläggningen dimensionerats så att den inrymmer 154 bilar. Av dessa tjänar 126 som skyldighetsbilplatser för tomterna 22585/20, 22585/22–26 och 22556/5. En del av bilplatserna (28 av totalt 154) kan vara i allmänt bruk tills skyldighetsbilplatser för kompletteringsbyggprojektet ovan anvisas i anläggningen.

Ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 2. En karta över tomtindelningen finns som bilaga 3.

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 8.5.2017 (520 §) reservera tre områden (A, B och C) för Pohjola Rakennus Oy Suomi (tidigare Pohjola Rakennus Oy Uusimaa) i Vallgård för partnerskapsplanläggning och planering av bostadsprojekt och en parkeringsanläggning till 31.12.2019.

Området A bestod av tomten 22585/13 och delar av tomterna 22585/1 och 14. Området B bestod av en del av tomterna 22556/2 och 22585/1 samt delar av gatu- och parkområdena 22K och 22P (91-410-2-13) enligt detaljplanen. Området C bestod av en del av parkområdet P101 (91-22-9903-101). Reserveringstiden har genom tomtchefens beslut 13.12.2019 (95 §) förlängts till 31.12.2020. Samtidigt justerades de reserverade områdena så att de gäller för tomterna 22585/19 och 21, vilka ingår i detaljplanen nr 12508, och för ett outbrutet område på ca 5 527 m² vy av parkområdet 22P101 (91-22-9903-101) för byggande av en parkeringsanläggning under jord.



26.08.2020

Ärende/5

Enligt stadsstyrelsens reserveringsbeslut ska minst ca 25 % av den bostadsbyggrätt som planläggs förverkligas som produktion av ägarbostäder med hitasvillkor och/eller bostadsrättsbostäder och högst ca 75 % som oreglerad bostadsproduktion. Minst ca 50 % av den oreglerade bostadsproduktionen ska förverkligas som produktion av ägarbostäder och högst ca 50 % som fritt finansierade hyresbostäder.

Arrendeprinciper

Arrendeprinciperna har bestämts med beaktande av priszonsmodellen, ett värderingsinstrument från en utomstående sakkunnig, arrendeprinciper som tidigare fastställts för samma eller motsvarande område, tomternas läge och markvärdets utveckling i området. En enhetlig och konsekvent prissättning har eftersträvat. Tomternas besittnings- och finansieringsform har enligt sedvanlig praxis beaktats vid bestämningen av arrendeprinciper.

Värderingsutlåtandet finns i bilagematerialet.

Jämförelseuppgifter

Stadsfullmäktige beslutade 11.9.2019 (247 §) fastställa arrendegrunder för flervåningshustomten (AK) 26972/1, eller de tomter som bildas av denna, i 26 stadsdelen (Forsby) så att årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras i fråga om de tomter för produktion av oreglerade fritt finansierade ägar- och/eller hyresbostäder (produktion i andelslagsform medräknad) som gränsar till Forsbyvägen minst av priset 42 euro/m² vy och i fråga om den framtida tomt som gränsar till parken (VP, Medicamentgården) minst av priset 46 euro/m² vy.

Stadsfullmäktige beslutade 9.10.2019 (299 §) fastställa arrendegrunder för flervåningshustomterna (AK) 23126/11–13, eller de tomter som bildas av dessa, i 23 stadsdelen (Majstad) så att årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 46 euro/m² vy för oreglerade fritt finansierade ägar- och hyresbostäder och 21 euro/m² vy för byggrätten för kaféer, restauranger, affärer och offentliga servicelokaler.

Arrendet för bostadstomterna

Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) 22585/19 och 21, eller de tomter som bildas av dessa, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras i fråga om tomterna för produktion av oreglerade fritt finansierade ägar- och/eller hyresbostäder minst av priset 56 euro/m² vy (nuvärde 4/2020 ca 1 101 euro/m² vy, index 1966), i fråga om tomten för produktion av



26.08.2020

ägarbostäder med hitasvillkor minst av priset 45 euro/m² vy (nuvärde 4/2020 ca 885 euro/m² vy, index 1966) och i fråga om byggrätten för af-färs- och verksamhetslokaler som byggs på bostadstomterna (AK) minst av priset 25 euro/m² vy (nuvärde 4/2020 ca 492 euro/m² vy, index 1966). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna i oreglerad produktion av fritt finansierade ägar- och hyresbostäder uppgår till ca 4,40 euro/m² vy i månaden och i produktion av ägarbostäder med hitasvillkor till ca 3,54 euro/m² vy i månaden.

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

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

Arrendet för det outbrutna området för parkering

För klarhetens skull och med anledning av att antalet bilplatser i allmänt bruk är litet är det inte motiverat att fastställa flera arrenden för parkeringsanläggningen baserat på om bilplatserna används som skyldighetsbilplatser eller som allmänna bilplatser.

Enligt vedertagen praxis föreslås det att årsarrendet för det outbrutna området under jord anvisat för parkering under det allmänna området (parkområdet 91-22-9903-101) fastställs så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro/m² (nuvärde 19,73 euro).

Något separat arrende tas inte ut för infarterna och trafikförbindelserna till parkeringsanläggningen.

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (nr 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 5 % av det kalkylmässiga tomtpriset baserat på tomtens huvudsakliga användningsändamål. Arrendet för det outbrutna området under jord för en parkeringsanläggning bestäms enligt 5 %.

Giltighet och arrendetid

Arrendeprinciperna gäller fram till 31.12.2021. Om AK-tomten/-tomterna eller det outbrutna området under jord utarrenderas långsiktigt först efter denna tidpunkt ska arrendeprincipernas aktualitet separat bedömas på nytt. Vid behov görs ett förslag till nya priser.

Arrendetiden för bostadstomterna och för det outbrutna området är ca 60 år, så att arrendetiden går ut 31.12.2080.



26.08.2020

Ärende/5

Befogenheter

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

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Asemakaavakartta nro 12508
- 3 Tonttijakokartta nro 13417

Bilagematerial

- 1 Sekretessbelagd (MyndOffL 24 § 1 mom. 17 p.)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 17.08.2020 § 432

HEL 2020-006864 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa asuinkerrostalotonttien (AK) 22585/19 ja 21 tai niistä muodostettavien tonttien sekä yleisen alueen (puistokiinteistö 91-22-9903-101) alapuolelta pysäköinnille osoitetun maanalaisen määräalan vuokrauseriaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot



26.08.2020

Ärende/5

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

Kaupunkiympäristölautakunta 02.06.2020 § 333

HEL 2020-006864 T 10 01 01 02

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- kaupunki vahvistaa Vallilan pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutokseen nro 12508 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 22585/19 ja 21 tai niistä muodostettavien tonttien sekä yleisen alueen (puistokiinteistö 91-22-9903-101) alapuolelta pysäköinnille osoitetun maanalaisen määrälän vuokrauseriaatteen 31.12.2080 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaatein.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa maankäyttö ja kaupunkirakenteen asuntotontit -tiimin päällikön vuokraamaan edellä esitysehdotuksessa A tarkoitetut tontit tai niistä muodostettavat tontit kohdan A liitteessä 1 esitetyin periaatein enintään 30 vuodeksi riippumatta tontille asemakaavan muutoksessa osoitetusta kerrosalamäärästä. Selvyyden vuoksi todetaan, että näin mahdollisesti päätettyjä vuokrauksia jatketaan, mikäli kaupunginvaltuusto päättää vahvistaa esitysehdotuksessa A tarkoitetut vuokrauseriaatteen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi