



25.11.2020

Ärende/3

## § 326

### Arrendeprinciper för en tomt för flervåningshus (Kottby, tomten 25821/4)

HEL 2020-011050 T 10 01 01 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för tomten 25821/4 som bildas av tomten för flervåningshus (AK/s) 25821/2 enligt detaljplaneändring nr 12251 i enlighet med bilaga 1 fram till 31.12.2075.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Asemakaavakartta nro 12251
- 3 Tonttijakokartta nro 13390
- 4 Erityiset varausehdot

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

##### Detaljplan och tomtuppgifter

Stadsfullmäktige har 27.8.2014, § 270, godkänt detaljplaneändring nr 12251 som gäller kompletteringsbyggande på tomten 2 i kvarteret 25821 på Backasgatan 95 i Kottby. Detaljplaneändringen vann laga kraft 10.10.2014. Tomten 25821/2 hör till ett kvartersområde för flervåningshus som är arkitektoniskt och stadsbildsmässigt värdefullt och där byggnaderna och deras omgivningar bevaras som en del av den kulturhistoriskt värdefulla områdeshelheten i Kottby (AK/s). I och med detaljplaneändringen har det på tomten 25821/2 anvisats ny byggnadsyta för en bostadsbyggnad som kompletterar omgivningen i den befintliga flervåningshushelheten. På platsen har tidigare funnits en gammal af-färsbyggnad.



Ändringen av tomtindelningen nr 13390 som grundar sig på den gällande detaljplaneändringen nr 12251 har utarbetats. Tomten 25821/2 har delats in i tomterna 25821/4 och 25821/5. Nybyggandet förverkligas på tomten 25821/4 och enligt den nuvarande uppskattningen inleds byggandet i december 2020.

Tomten 25821/4 registrerades i fastighetsregistret 8.4.2020. Tomten har en yta på 2 463 m<sup>2</sup> och byggrätt på 2 320 m<sup>2</sup> vy. Enligt detaljplanebestämmelserna är det möjligt att placera affärs- och kontorslokaler och lokaler för sociala tjänster eller jämförbara lokaler på den första ovanjordiska våningen i byggnaden vid gatan när ingången till en sådan lokal ordnas direkt utifrån.

Enligt planbestämmelsen ska bilplatserna i den nya byggnaden placeras i en underjordisk parkeringslokal under gårdsdäcket. I fråga om bilplatser ska det byggas minst 1 bp/125 m<sup>2</sup> vy eller 0,5 bp/bostad (det större talet). I detaljplanen upptas dessutom en normativ del av området som avses för lek och vistelse och som kan användas gemensamt i planeringsområdet.

Detaljplaneändring nr 12251 ingår som bilaga 2. En karta över tomtindelningen finns som bilaga 3.

#### Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 10.8.2020, § 416, reservera bostadstomten 25821/4 (AK/s) i detaljplaneändringen för Backasgatan 95 nr 12251 för Rakennusliike Lapti Oy för planering av fritt finansierade oreglerade ägarbostäder som byggs utan Hitas-villkor. Reserveringsvillkoren mera i detalj ingår i bilaga 4.

#### Arrendeprinciper

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

#### Jämförelseuppgifter

Stadsfullmäktige beslutade 26.8.2020, §182, fastställa arrendegrunder för flervåningshustomterna (AK) 22585/19 och 21, eller de tomter som bildas av dessa, i 22 stadsdelen (Vallgård) fram till 31.12.2080 så att årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnads-



25.11.2020

Ärende/3

kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 56 euro/m<sup>2</sup> vy för tomterna som förverkligas som oreglerad fritt finansierad ägar- och/eller hyresbostadsproduktion och minst av priset 25 euro/m<sup>2</sup> vy för byggrätten för affärs- och verksamhetslokaler som byggs på bostadstomterna (AK).

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/m<sup>2</sup> vy för oreglerade fritt finansierade ägar- och hyresbostäder och minst av priset 21 euro/m<sup>2</sup> för byggrätten för kaféer, restauranger, affärer och offentliga servicelokaler.

#### Årsarrende och arrendetid

Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) 25821/4 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 56 euro/m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta (nuvärde 8/2020, index 1977, är cirka 1 107 euro/m<sup>2</sup> vy) såvitt saken gäller oreglerad fritt finansierad ägarbostadsproduktion och minst av priset 24 euro/m<sup>2</sup> (nuvärde 8/2020, index 1977, är cirka 475 euro) för affärs- och kontorslokaler och lokaler för sociala tjänster eller jämförbara lokaler som eventuellt byggs på bostadstomten.

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår i fråga om fritt finansierad oreglerad ägarbostadsproduktion till cirka 4,43 euro/m<sup>2</sup> 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.

Att arrendet är marknadsmässigt säkerställdes genom ett värderingsutlåtande från en utomstående sakkunnig. Arrendet kan anses acceptabelt med beaktande av värderingsutlåtandet om byggnadsrättens marknadsvärde, referensköpesummor och marknadsförhållandena. Utlåtandet finns i bilagematerialet.

Arrendetiden för tomten är cirka 55 år, dvs. fram till 31.12.2075. I Kottby har ett stort antal arrendeavtal för bostadstomter gått ut från och med 1.1.2020. De här avtalen har förnyats för tiden 2.1.2020–31.12.2075.



25.11.2020

Ärende/3

## 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 12251
- 3 Tonttijakokartta nro 13390
- 4 Erityiset varausehdot

## Bilagematerial

- 1 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p)

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## För kännedom

Stadsmiljönämnden

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 16.11.2020 § 777

HEL 2020-011050 T 10 01 01 02

### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa asemakaavan muutoksen nro 12251 mukaisesta asuinkerrostalotontista (AK/s) 25821/2 muodostetun tontin 25821/4 vuokrauseriaatteet liitteen 1 mukaisesti 31.12.2075 saakka.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

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

### 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



25.11.2020

Ärende/3

Kaupunkiympäristölautakunta 20.10.2020 § 608

HEL 2020-011050 T 10 01 01 02

Mäkelänkatu 95

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- kaupunki vahvistaa Mäkelänkatu 95:n asemakaavan muutoksen nro 12251 mukaisesta asuinkerrostalotontista (AK/s) 25821/2 muodostetun tontin 25821/4 vuokrauseriaatteen 31.12.2075 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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