



19.05.2021

Ärende/6

§ 129

Arrendeprinciper för vissa tomter (Nordsjö och Storskog)

HEL 2021-003017 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde:

- arrendeprinciper för tomterna 54154/1, 54074/3 och detaljplanetomten 54075/2 i ett kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus, som ingår i detaljplaneändring nr 12279 i Nordsjö (Mellersta Nordsjö) fram till 31.12.2080 samt
- arrendeprinciper för tomterna 41302/14 och 27 i ett kvartersområde för bostadshus, som ingår i detaljplan och detaljplaneändring nr 11370 i Storskog (Alpbyn) fram till 31.12.2075 enligt bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Sijaintikartta Vuosaari
- 3 Sijaintikartta Alppikylä

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Tomterna i Mellersta Nordsjö

Detaljplane- och tomtuppgifter

Enligt detaljplan nr 12279, som godkändes av stadsfullmäktige 1.2.2017, § 56, och som vann laga kraft 17.3.2017, hör tomterna 54154/1, 54074/3 och detaljplanetomten 54075/2 till ett kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR).



Tomten 54154/1 har en byggrätt på 1 630 m² vy och en yta på 3 642 m². Tomtens adress är Trutholmsvägen 2a. Tomten fördes in i fastighetsregistret 7.5.2020.

Tomten 54074/3 har en byggrätt på 2 750 m² vy och en yta på 7 130 m². Tomtens adress är Rödstensvägen 8. Tomten fördes in i fastighetsregistret 13.3.2020.

Detaljplanetomten 54075/2 har en byggrätt på 1 420 m² vy och en yta på 3 197 m². Tomtens adress är Trutholmsvägen. Tomten har inte förts in i fastighetsregistret.

En karta över läget och ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 2.

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 23.11.2015, § 1 141, överföra tomterna 54154/1, 54074/3 och 54075/2 till fortlöpande tomtansökning.

Tomtchefen beslutade 29.3.2019, § 22, reservera tomterna 54154/1 och 54075/2 fram till 31.12.2020 för YIT Suomi Oy på villkor att den som tar emot reserveringen bygger fritt finansierade oreglerade ägarbostäder på tomterna.

Tomtchefen beslutade 29.3.2019, § 22, reservera tomten 54074/3 fram till 31.12.2020 för Pallas Rakennus Etelä-Suomi Oy på villkor att den som tar emot reserveringen bygger fritt finansierade oreglerade ägarbostäder på tomten.

Kortfristig utarrendering

Chefen för teamet för bostadstomter beslutade 6.4.2020, § 106, arrendera ut detaljplanetomten 54075/2 och tomten 54154/1 för tiden 1.4.2020–31.3.2021 till det av YIT Suomi Oy bildade bolaget Asunto Oy Helsingin Punakivi för ansökan om bygglov. För tomterna bereds nya kortfristiga utarrenderingar för utförande av markbyggnadsarbeten. De här utarrenderingarna träder i kraft 1.5.2021.

Chefen för enheten tomter beslutade 2.10.2020, § 200, arrendera ut tomten 54074/3 för tiden 16.10.2020–5.10.2021 till Pallas Kodit Oy för ansökan om bygglov.

Arrendeprinciper

Årsarrendet för tomterna 54154/1 och 54074/3 samt detaljplanetomten 54075/2 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 41 euro per



kvadratmeter våningsyta (nuvärde ca 810 euro / index 1977) för fritt finansierad ägarbostadsproduktion.

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår till ca 3,24 euro/m² vy i månaden.

Att arrendet bestämts marknadsmässigt har säkerställts med hjälp av en opartisk värderare (GEM 1.7.2020). Värderingsutlåtandet finns i bilagematerialet.

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 tomtens huvudsakliga ändamål.

Arrendeavtalen i Nordsjöområdet går i regel ut år 2080. Arrendetiden är sålunda cirka 60 år, så att arrendetiden går ut 31.12.2080.

Tomterna i Alpbyn

Detaljplane- och tomtuppgifter

Enligt detaljplan och detaljplaneändring nr 11370, som godkändes av stadsfullmäktige 30.8.2006, § 214, och vann laga kraft 13.10.2016, hör tomterna till ett kvartersområde för bostadshus (A-2). På de tomtedelar som har avskilts från kvartersområdet till outbrutna områden får det finnas egnahemshus, som får ha område för gemensamt bruk och andra gemensamma arrangemang.

Tomten 41302/14 har en byggrätt på 840 m² vy och en yta på 2 972 m². Tomtens fastighetsbeteckning är 91-41-302-14 och dess adress är Tattargatan 7h. Tomten fördes in i fastighetsregistret 26.5.2012.

Tomten 41302/27 har en byggrätt på 980 m² vy och en yta på 2 824 m². Tomtens fastighetsbeteckning är 91-41-302-27 och dess adress är Säckgatan 19. Tomten fördes in i fastighetsregistret 26.5.2012.

En karta över läget och ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 3.

Beslut om reservering

Stadsstyrelsen beslutade 23.2.2017, § 895, flytta tomterna 41302/14 och 27 till fortlöpande tomtansökning.

Tomtchefen beslutade 16.10.2017, § 44, reservera tomten 41302/14 fram till 30.6.2019 för ett bostadsaktiebolag som bildas av privatpersoner på villkor att den som tar emot reserveringen bygger fritt finansierade oreglerade ägarbostäder på tomten.



Tomtchefen beslutade 16.10.2017, § 44, reservera tomten 41302/27 fram till 30.6.2019 för Sorcolor Oy på villkor att den som tar emot reserveringen bygger fritt finansierade oreglerade ägarbostäder på tomten.

Kortfristig utarrendering

Chefen för teamet bostadstomter beslutade 12.3.2020, § 58, arrendera ut tomten 41302/14 för tiden 16.3.2020–15.3.2021 till As Oy Helsingin Alppihovi.

Chefen för teamet bostadstomter beslutade 14.1.2020, § 7, arrendera ut tomten 41302/27 för tiden 16.1.2020–15.1.2021 till As Oy Säkikatu 19.

Utarrenderingarna av tomterna har förlängts genom beslut av chefen för teamet bostadstomter (3.3.2021, § 50, och 23.3.2021, § 41) för tiden 1.4.2021–30.9.2021 för utförande av markbyggnadsarbeten.

Arrendeprinciper

Årsarrendet för tomterna 41302/14 och 41302/27 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 23 euro per kvadratmeter våningsyta (nuvärde ca 455 euro / index 1977) för fritt finansierad ägarbostadsproduktion.

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår till ca 1,82 euro/m² vy i månaden.

Att arrendet bestämts marknadsmässigt har säkerställts med hjälp av en opartisk värderare (GEM 1.7.2020). Värderingsutlåtandet finns i bilagematerialet.

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % och årsarrendet för andra tomter 5 % av det kalkylmässiga tomtpriiset baserat på tomtens huvudsakliga ändamål.

Arrendeavtalen i området går i regel ut år 2075. Arrendetiden är sålunda cirka 55 år, så att arrendetiden går ut 31.12.2075.

Befogenheter

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

Föredragande

Stadsstyrelsen



19.05.2021

Ärende/6

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta Vuosaari
- 3 Sijaintikartta Alppikylä

Bilagematerial

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 10.05.2021 § 351

HEL 2021-003017 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa:

- Vuosaarella (Keski-Vuosaari) sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12279 sisältyvien rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen tonttien 54154/1, 54074/3 ja kaavatontin 54075/2 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka sekä
- Suurmetsässä (Alppikylä) sijaitsevien asemakaavaan ja asemakaavamuutokseen nro 11370 sisältyvien asuinrakennusten korttelialueen tonttien 41302/14 ja 27 vuokrausperiaatteet 31.12.2075 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251



19.05.2021

Ärende/6

maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 30.03.2021 § 165

HEL 2021-003017 T 10 01 01 02

Lokkisaarentie 2a, Punakiventie 8, Tattarikatu 7h, Säkkitatu 19

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki vahvistaa Helsingin Vuosaassa (Keski-Vuosaari) sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12279 sisältyvien rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen tonttien (AR) 54154/1 ja 54074/3 sekä kaavatontin 54075/2 (AR) vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.
- kaupunki vahvistaa Helsingin Suurmetsässä (Alppikylä) sijaitsevien asemakaavaan ja asemakaavamutokseen nro 11370 sisältyvien asuinrakennusten korttelialueen tonttien (A-2) 41302/14 ja 27 vuokrausperiaatteet 31.12.2075 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Elena Lukkarinen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 28998
elena.lukkarinen(a)hel.fi