



16.06.2021

Ärende/11

§ 193

Arrendeprinciper för vissa tomter (Mellungsby, Gårdsbacka och Mellungsbacka)

HEL 2021-003320 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för:

- tomten för specialboende (AKS) 47168/1
- bostadstomterna (A) 47208/7, 47208/12, 47208/14
- bilplatstomten (LPA) 47208/9,
- småhustomterna (AP) 47291/3, 47293/11 samt
- tomten (AH) 47293/10 som ingår i detaljplaneändringarna nr 12088, 12329, 12632 och 11810 i Mellungsby fram till 31.12.2080 enligt de principer som framgår av bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Ote ajantasa-asebakaavasta nro 12088
- 3 Ote ajantasa-asebakaavoista nro 12329 ja 12632
- 4 Ote ajantasa-asebakaavasta nro 11810

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljplane- och tomtuppgifter

Tomt för specialboende (AKS) 47168/1, detaljplan nr 12088

Stadsfullmäktige har 7.6.2017 (§ 285) godkänt detaljplaneändringen nr 12088, som vann laga kraft 28.7.2017. Enligt detaljplaneändringen hör tomten 47168/1 till ett kvartersområde för specialboende (AKS). Tom-



ten har en yta på 2 456 m² och byggrätt på 5 300 m² vy. Tomten fördes in i fastighetsregistret 5.6.2020.

På tomten får byggas ett flervåningshus i högst sju våningar. I kvartersområdet för specialboende ska byggas minst 80 % studentbostäder av byggrätten som upptas i detaljplanekartan. På första och andra våningen i byggnaden får det finnas offentliga servicelokaler. I byggnaden ska lämnas en minst 4,2 meter hög gångöppning, vars läge är approximativt i detaljplanekartan. Den totala ljudisoleringen mot trafikbuller i bostadshusets yttre skal ska vara minst 30–37 dB. På tomten upptas en områdesdel för allmän gång- och cykeltrafik och en områdesdel för en avrinningsväg. Tomten gränsar till ett järnvägsområde (LR-me) som har reserverats för metrobanan. Bilplatser behöver inte anläggas för studentbostäder.

Bostadstomterna (A) 47208/7 och 47208/14, detaljplan nr 12329

Stadsfullmäktige har 30.3.2016 (§ 89) godkänt detaljplaneändringen nr 12329, som vann laga kraft 13.5.2016. Enligt detaljplaneändringen hör tomten 47208/7 och tomten 47208/14 till ett kvartersområde för bostadshus (A). Tomten 47208/7 har en yta på 4 696 m² och byggrätt på 4 400 m² vy. Tomten 47208/14 har en yta på 1 799 m² och byggrätt på 2 500 m² vy för det huvudsakliga användningssyftet och 100 m² vy flerfunktionsutrymmen. Tomterna har ännu inte registrerats.

För tomten 47208/7 anvisas i detaljplanen en gemensam byggnadsyta som har uppdelats enligt våningshöjden i massor med tre, fyra och fem våningar. På tomten har det anvisats en underjordisk lokal (ma) och en parkeringsplats (p). I fråga om bilplatser ska det byggas minst det större av antalen 1 bilplats/120 m² vy eller 0,6 bilplatser/bostad. Besöksparkeringsplatserna ligger i gatuområdet.

På tomten 47208/14 har anvisats en sammanhängande byggnadsyta som har uppdelats i två massor med högst fem våningar. På tomten har anvisats en parkeringsplats (p). I fråga om bilplatser ska det byggas minst det större av antalen 1 bilplats/120 m² vy eller 0,6 bilplatser/bostad. Antalet bilplatser i stadens hyreshusbolag kan minska med 20 %. Besöksparkeringsplatserna ligger i gatuområdet.

Bostadstomten (A) 47208/12 och bilplatstomten (LPA) 47208/9, detaljplan nr 12632

Stadsmiljönämnden har 7.4.2020 (§ 200) godkänt detaljplaneändringen nr 12632, som vann laga kraft 26.5.2020.

Tomten 47208/9 hör till ett kvartersområde för bilplatser (LPA). Tomtens har en yta på 1 171 m². Tomten har ännu inte registrerats.



I detaljplanen har det på tomten anvisats obligatoriska bilplatser som betjänar tomterna 47208/7, 10, 11 och 12. På tomten har anvisats en infartsramp som leder till de underjordiska lokalerna och en underjordisk lokal i vilken det får byggas bilplatser och tekniska lokaler på två plan (ma2).

Tomten 47208/12 hör till ett kvartersområde för bostadshus (A). Tomten har en yta på 474 m² och byggrätt på 2 000 m² vy. Tomten har ännu inte registrerats.

På tomten har det i detaljplanen anvisats en byggnadsyta, på vilken det är möjligt att bygga ett flervåningshus i högst åtta våningar. Körförbindelsen till den här tomten ska förverkligas via det angränsande LPA-kvartersområdet. Minimiantalet bilplatser är 1 bilplats / 120 m² vy. Antalet bilplatser i stadens hyreshusbolag kan minskas med 20 %.

Småhustomterna (AP) 47291/3 och 11 samt tomten i sambruk som betjänar boendet (AH) 47293/10, detaljplan nr 11810

Stadsfullmäktige har 10.6.2009 (§ 150) godkänt detaljplaneändringen nr 11810, som vann laga kraft 7.8.2009. Enligt detaljplanen hör tomterna 47291/3 och 47293/11 till ett kvartersområde för småhus (AP).

Tomten 47291/3 har en yta på 2 054 m² och byggrätt på 1 250 m² vy. Tomten fördes in i fastighetsregistret 17.6.2017. På tomten har det anvisats en byggnadsmassa i två våningar och en körförbindelse som delvis är gemensam med den angränsande tomten (47291/2).

Tomten 47293/11 har en yta på 6 902 m² och byggrätt på 2 900 m² vy. Tomten fördes in i fastighetsregistret 22.4.2020. I detaljplanen har det på tomten anvisats två byggnadsytor på vilka man ska placera byggnadsmassa i två våningar. På byggnadsytan ska byggas minst 17 (17rak) bostadshus som är fristående från varandra. I ytorna mellan byggnaderna är det dock möjligt att bygga ett lättbyggt garage fast i den ena eller båda byggnaderna.

På de ovannämnda AP-kvartersområdena ska service-, klubb-, hobby-, möteslokaler och övriga lokaler av liknade slag som betjänar boendet enligt detaljplanen utgöra sammanlagt minst 1 % av byggrätten. Lokalerna ska placeras på AH-tomten 47293/10 som anvisas för dem i detaljplanen. Enligt stadsmiljösektorns riktlinje förpliktas byggherrarna för AP-småhusen dock inte att uppföra byggnaden med gemensamma lokaler som förutsätts i detaljplanen på AH-tomten 47293/10. Bilplatserna som hör till tomternas parkeringsbestämmelse ska anläggas i byggnaden på markplansvåningen eller i källaren eller i ett separat garage på byggnadsytan mellan byggnaderna. Besöksparkeringen kan anläggas i gatuområdet. Minimiantalet bilplatser är 1 bilplats/bostad.



16.06.2021

Ärende/11

Enligt detaljplaneändring nr 11810 hör tomten 47293/10 till ett kvartersområde i sambruk som betjänar boendet (AH). Tomten har en yta på 636 m² och byggrätt på 250 m² vy. Tomten fördes in i fastighetsregistret 22.4.2020.

På tomten har anvisats en byggnadsyta (ah) på vilken det enligt detaljplanen och i enlighet med det ovannämnda ska uppföras en byggnad i sambruk som betjänar boendet. I byggnaden eller dess källarvåning får man placera sådana skyddsrumlokaler som krävs för tomterna 47293/11, 47290/1–3 och 47291/1–3. De här lokalerna räknas inte i byggrätten för tomten. Skyddsavståndet får dock inte överskrida 250 meter. Minimiantalet bilplatser är 1 bilplats/250 m² vy.

Enligt stadsmiljösektorns riktlinje förpliktas byggherrarna för AP-småhusen dock inte att uppföra byggnaden med gemensamma lokaler som förutsätts i detaljplanen på den nämnda AH-tomten, utan i byggnaden som byggs på AH-tomten är det utöver de gemensamma lokalerna möjligt att förlägga bostäder.

Reserveringsbeslut

Tomten 47168/1

Stadsstyrelsen har 23.11.2015, § 1141, beslutat reservera tomten 47168/1 samt tomterna 47167/1–3 till 31.12.2017 för Fira Oy för partnerskapsplanläggning och planering av bostadsprojekt. I enlighet med reserveringsvillkoren ska cirka 1/3 av tomtens bostadsbyggrätt förverkligas som produktion av mellanformstyp, dvs. bostadsrättsbostäder, prisreglerade ägarbostäder eller studentbostäder och 2/3 som fritt finansierade ägar- och/eller hyresbostäder.

Tomtchefen har 6.4.2018 (§ 14) beslutat fortsätta reserveringstiden fram till 31.12.2018.

Chefen för teamet för bostadstomter har 24.4.2018 (§ 141) beslutat precisera reserveringsvillkoren i fråga om fördelningen mellan finansierings- och upplåtelseformer så att den fördelning som förutsätts i stadsstyrelsens reserveringsbeslut uppfylls i hela reserveringsområdet om kvarteret 47168 förverkligas som produktion av mellanformstyp, dvs. produktion av bostadsrättsbostäder, prisreglerade ägarbostäder eller studentbostäder.

Tomtchefen har 6.2.2019 (§ 8) beslutat fortsätta reserveringstiden fram till 31.12.2019 och 13.12.2019 (§ 95) fram till utgången av år 2020 med en precisering av finansierings- och upplåtelseformen för tomten 47168/1 så att tomten ska förverkligas som hyresbostadsproduktion



med statligt stöd (långt räntestöd) som riktas till studerande eller som bostadsproduktion av mellanformstyp (bostadsrätt eller prisreglerade).

Chefen för tomtenheten beslutade 8.9.2020 (§ 142) godkänna Settlementtiasunnot Oy som samarbetspartner för Fira Oy och precisera reserveringsvillkoren så att tomtens byggrätt ska förverkligas som hyresbostadsproduktion med statligt stöd (långt räntestöd) som riktas till studerande.

Tomtchefen har 3.2.2021 (§ 5) beslutat fortsätta reserveringstiden fram till 31.12.2021 med förutsättningen att den kortfristiga utarrenderingen ska träda i kraft före 1.7.2021 och att ansökan om bygglov ska göras före 31.12.2021.

Tomterna 47208/7, 9, 12 och 14

Stadsstyrelsen har 5.11.2018 (§ 691) beslutat reservera tomten 47208/7 för stadsmiljösektorns bostadsproduktionstjänst (ATT) för planering av bostadsrättsbostäder och tomterna 47208/11–14 (tidigare tomterna 47208/8 och 10) för planering av hyresbostäder med statligt stöd fram till 31.12.2020.

Tomtchefen har 3.2.2021 (§ 5) beslutat fortsätta reserveringen fram till 31.12.2021.

Kvartersområdet för bilplatser (LPA) 47208/9 har inte reserverats med ett separat reserveringsbeslut. Eftersom bilplatserna som anvisats på området hör endast till kvarteret 47208, kommer det att utarrenderas till tomtinnehavarna i kvarteret 47208.

Tomten 47291/3

Stadsstyrelsen har 28.11.2016 (§ 1081) beslutat reservera tomten 47291/3 för ATT för planering av bostadsrättsbostäder fram till 31.12.2018. Tomtchefen har 6.2.2019 (§ 8) beslutat fortsätta reserveringstiden fram till 31.12.2019 och på nytt 13.12.2019 (§ 95) fram till utgången av år 2020. Tomten är utarrenderad kortfristigt fram till 15.12.2021 för ansökan om bygglov.

Tomterna 47293/10 och 11

Stadsstyrelsen har 5.11.2018 (§ 691) beslutat reservera tomterna 47293/10 och 11 för ATT för planering av bostadsrättsbostäder fram till 31.12.2020. Tomterna är utarrenderad kortfristigt fram till 15.12.2021 för ansökan om bygglov.

Förslag till arrendepinciper



Arrendeprinciperna baserar sig på maximipriserna för byggnadsmark per område, som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) har fastställt för bostadsproduktion med räntestöd, med hänsyn till tomtens framtida form för besittning och finansiering, läge samt arrendeprinciper som tidigare har fastställt för motsvarande produktionsätt på området. Genom detta eftersträvas en prissättning som är enhetlig och konsekvent. Dessutom har man beaktat de från ARA separat begärda prisuppgifterna om objekten och jämförelseuppgifterna nedan. Därtill påverkas bestämningen av tomtens värde av de ovan beskrivna detaljplanebestämmelserna.

Jämförelseuppgifter

Stadsfullmäktige har 11.3.2020 (§ 84) fastställt arrendeprinciper för småhustomten (AP) 47278/4 som ingår i detaljplan nr 11170 i Mellungsbacka utgående från att årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av minimipriset 30 euro per kvadratmeter våningsyta (nuvärde 2/2021, index 1994 är cirka 598 euro). Arrendetiden löper ut 31.12.2080.

Stadsfullmäktige har 30.1.2019 (§ 31) fastställt arrendeprinciper för bostadstomten (A) 47218/2 i Mellungsbacka i Mellungsby enligt följande:

- Årsarrendet för bostadstomten 47218/2 som förverkligas som hyresbostadsproduktion med statligt stöd (långt räntestöd), bostadsrättsbostadsproduktion med statligt stöd (långt räntestöd) eller Hittas-ägarbostadsproduktion bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta (nuvärde 2/2021, index 1994 är cirka 499 euro).
- I fråga om affärslokaler eller därmed jämförbara lokaler, lokaler för offentlig service (t.ex. daghem), lokaler för grupphem eller andra lokaler enligt beteckningen Y som eventuellt förläggs till bostadstomterna samt för lokaler som betjänar kommunaltekniken bestäms årsarrendet så att det motsvarar arrendet för bostadsvåningsyta.
- Av årsarrendet för bostadstomterna tas 80 % 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.
- Arrendetiden löper ut 31.12.2080.

Stadsfullmäktige har 7.6.2017 (§ 281) fastställt arrendeprinciper för tomterna för fristående småhus (AO) 47293/1–9 i Gårdsbacka i Mellungsby utgående från att årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras



av minimipriset 29 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta. Tomten var reserverad för en privatperson för riktat självverksamt byggande av ett egnahemshus. Den nämnda sökningen av egnahemshustomter och prissättningen av tomterna som hör därtill förnyas för närvarande.

Årsarrende och arrendetid

För tomter med statligt stöd tas 80 % av årsarrendet 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.

Årsarrendet för tomten för specialboende (AKS) 47168/1 eller tomterna som bildas av den, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av minimipriset 27 euro per kvadratmeter våningsyta för produktion av hyresbostäder med statligt stöd (långt räntestöd). Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta för tomten blir enligt förslaget cirka 538 euro utan ARA-nedsättningen och cirka 431 euro med ARA-nedsättningen beaktad i prisnivån 2/2021 (index 19,94). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är med beaktande av ARA-nedsättningen cirka 1,72 euro/m² bostadsyta i månaden.

Årsarrendet för bostadstomterna (A) 47208/7, 47208/12 och 47208/14 eller tomterna som bildas av dem, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av minimipriset 26 euro per kvadratmeter våningsyta för produktion av hyresbostäder med statligt stöd (långt räntestöd). Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta för tomten blir enligt förslaget cirka 518 euro utan ARA-nedsättningen och cirka 415 euro med ARA-nedsättningen beaktad i prisnivån 2/2021 (index 19,94). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är med beaktande av ARA-nedsättningen cirka 1,66 euro/m² bostadsyta i månaden.

Årsarrendet för bostadstomten (A) 47208/14 eller tomterna som bildas av den bestäms i fråga om flerfunktionsutrymmet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 13 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta. Flerfunktionsutrymmets kalkylmässiga pris per kvadratmeter våningsyta blir enligt förslaget ca 259 euro i prisnivån 02/2021 (index 19,94). ARA-nedsättningen tillämpas inte på flerfunktionsutrymmet.

Årsarrendet för bilplatstomten (LPA) 47208/9 eller tomterna som bildas av den bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minimipriset 1 euro per kvadratmeter tomtyta.



16.06.2021

Ärende/11

Årsarrendet för småhustomterna (AP) 47291/3 och 47293/11 eller tomterna som bildas av dem, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av minimipriset 33 euro per kvadratmeter våningsyta för produktion av bostadsrättsbostäder med statligt stöd (långt räntestöd). Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta för tomten blir enligt förslaget cirka 658 euro utan ARA-nedsättningen och cirka 526 euro med ARA-nedsättningen beaktad i prisnivån 2/2021 (index 19,94). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är med beaktande av ARA-nedsättningen cirka 2,11 euro/m² bostadsyta i månaden.

Årsarrendet för tomten i sambruk som betjänar boendet (AH) 47293/10 eller tomterna som bildas av den, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av minimipriset 33 euro per kvadratmeter våningsyta för produktion av bostadsrättsbostäder med statligt stöd (långt räntestöd). Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta för tomten blir enligt förslaget cirka 658 euro och cirka 526 euro med ARA-nedsättningen beaktad i prisnivån 2/2021 (index 19,94). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är med beaktande av ARA-nedsättningen cirka 2,11 euro/m² bostadsyta i månaden.

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

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

Arrendetiden är cirka 60 år, så att arrendetiden börjar från ett datum som bestäms senare och går ut 31.12.2080. Tomterna i Mellungsby har utarrenderats för ca 60 år i enlighet med vedertagen praxis.

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



16.06.2021

Ärende/11

- 2 Ote ajantasa-asebakaavasta nro 12088
3 Ote ajantasa-asebakaavoista nro 12329 ja 12632
4 Ote ajantasa-asebakaavasta nro 11810

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 31.05.2021 § 409

HEL 2021-003320 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Mellunkylässä sijaitsevien asemakaavan muutoksiin nro 12088, 12329, 12632 ja 11810 sisältyvien:

- erityisasumisen tontin (AKS) 47168/1
- asuntotonttien (A) 47208/7, 47208/12, 47208/14
- autopaikkatontin (LPA) 47208/9,
- asuinentalotonttien (AP) 47291/3, 47293/11 sekä
- asumista palvelevan yhteiskäyttöisen tontin (AH) 47293/10 vuokrauseriaatteet 31.12.2080 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaatein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 27.04.2021 § 217

HEL 2021-003320 T 10 01 01 02

Eesitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle



-
- että Helsingin Mellunkylässä sijaitsevien asemakaavan muutoksiin nro 12329, 12632, 11810 ja 12088 sisältyvien erityisasumisen tontin (AKS) 47168/1, asuntotonttien (A) 47208/7, 47208/12, 47208/14, autopaikkatontin (LPA) 47208/9, asuinpientalotonttien (AP) 47291/3, 47293/11 ja asumista palvelevan yhteiskäyttöisen tontin (AH) 47293/10 vuokrauseriaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.mehtala(a)hel.fi