



25.08.2021

Ärende/9

§ 256

Arrendeprinciper för vissa tomter (Degerö, tomterna 49077/3, 49080/15 och 16 samt Äggelby, tomten 28058/20)

HEL 2021-006488 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för:

- Tomterna för flervåningshus (AK) 49080/15 och 16 som ingår i detaljplaneändringen nr 12228, eller för tomterna som bildas av dem, samt för tomten för flervåningshus (AK) 49077/3 som ingår i detaljplaneändringen nr 12568, eller för tomten som bildas av den, på Degerö fram till 31.12.2080 i enlighet med bilaga 1.
- Tomten för bostadshus (A) 28058/20 som ingår i detaljplaneändringen nr 12685 i Äggelby 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 Vuokrausperiaatteet tontit 49077/3 sekä 49080/15 ja 16
- 2 Vuokrausperiaatteet tontti 28058/20
- 3 Asemakaavakartta nro 12228
- 4 Asemakaavakartta nro 12568
- 5 Asemakaavakartta nro 12685
- 6 Kartat tonteista 49077/3 sekä 49080/15 ja 16
- 7 Kartta tontista 28058/20

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljplane- och tomtuppgifter

Degerö, tomterna 49077/3 samt 49080/15 och 16



25.08.2021

Detaljplaneändringen nr 12228 som har utarbetats för Gunillavägens omgivning på Degerö gör det möjligt att kompletteringsbygga vid Gunillavägen i kvarteret 49080. Enligt detaljplaneändringen hör kvarteret 49080 till ett kvartersområde för flervåningshus (AK). Tre nya flervåningshus kan byggas på tomten (AK) 49080/12. För de nya byggnaderna har egna tomter, tomterna för flervåningshus (AK) 49080/15 och 16, brutits ut.

Tomten 49080/15 har en yta på cirka 2 591 m² och dess adress är Svanströmsgränden. Byggrätten är 3 190 m² vy. Tomten fördes in i fastighetsregistret 5.2.2021.

Tomten 49080/16 har en yta på cirka 4 968 m² och dess adress är Gunillavägen. Byggrätten är 5 060 m² vy. Tomten fördes in i fastighetsregistret 5.2.2021.

Detaljplaneändringen nr 12568 som också har utarbetats för Gunillavägens omgivning på Degerö gör det möjligt att utveckla tomten som utarrenderats till Helsingfors stads bostäder Ab (Heka) för en värmecentral. Syftet är att på den före detta värmecentralens tomt bygga Hekas nya underhållsdepå samt flervåningshus. Enligt detaljplaneändringen hör kvarteret 49077 till ett kvartersområde för flervåningshus (AK).

Tomten 49077/3 har en yta på cirka 3 609 m² och dess adress är Gunillavägen. Byggrätten är 5 400 + ma-v600 + li100 m² vy, varav det första talet står för antalet kvadratmeter bostadsvåningsyta, det andra för antalet kvadratmeter för utrymmet för lagrings- och underhållsdepån och det tredje för minimiantalet kvadratmeter reserverade för affärs-, kontors-, arbets- eller servicelokaler. Tomten fördes in i fastighetsregistret 17.10.2020.

Äggelby, tomten 28058/20

Detaljplaneändringen nr 12685 som har utarbetats för Äggelby gör det möjligt att kompletteringsbygga på tomten 28058/16. Enligt detaljplaneändringen kan man på tomten (Ys) 28058/16, som utarrenderats långfristigt till privatpersoner, bygga tre nya bostäder i åtminstone två skilda bostadshus. Genom detaljplaneändringen har tomten 28056/16 delats upp i två tomter för bostadshus (A) 19 och 20. På den planerade tomten 28056/20 som anges i detaljplaneändringen upptas en byggnadsyta för bostadshus i högst två våningar. På byggnadsytan får placeras högst tre bostäder. Enligt detaljplanebeskrivningen ska det på byggnadsytan uppföras minst två skilda byggnader. En ansökan om uppdelningen och registreringen av tomten är aktuell.

Tomten 28058/20 har en yta på 935 m² och byggrätt på 400 m² vy.



25.08.2021

Ärende/9

Utdrag ur detaljplanen och kartorna över tomterna finns i bilagorna 3-7.

Beslut om reservering

Degerö, tomterna 49080/15 och 16

Stadsstyrelsen beslutade 5.11.2018 (§ 691) reservera bostadstomten 12 (nuvarande tomterna 49080/15 och 16) i kvarteret 49080 för stads- miljösektorns bostadsproduktionstjänst (ATT) för planering av hyresbostäder med statligt stöd och bostäder av mellanformstyp, på bland annat följande villkor:

- Av bostadsbyggrätten bör ungefär hälften förverkligas i form av hyresbostäder som riktas till seniorer och med statligt stöd, och ungefär hälften i form av bostäder av mellanformstyp.
- Hyresbostäderna bör placeras på byggnadsytan i tomtens södra del och bostäderna av mellanformstyp på de två byggnadsytorna vid Gunillavägen.
- Den som tar emot reserveringen är medveten om att genomförandet av det planerade projektet förutsätter bland annat att arrendeavtalet för området ändras.

Tomtchefen beslutade 3.2.2021 (§ 5) förlänga reserveringen fram till 31.12.2021.

Degerö, tomten 49077/3

Stadsstyrelsen beslutade 5.11.2018 (§ 691) reservera bostadstomten 2 (nuvarande tomten 49077/3) i kvarteret 49077 för ATT för partnerskapsplanläggning och planering av hyresbostäder med statligt stöd fram till 31.12.2020 på bland annat följande villkor:

- Den som tar emot reserveringen är medveten om att genomförandet av det planerade projektet förutsätter bland annat att den detaljplaneändring som sökts för området träder i kraft, att arrendeavtalet för området ändras eller avslutas, och att de byggnader som finns på området rivs.

Tomtchefen beslutade 3.2.2021 (§ 5) förlänga reserveringen fram till 31.12.2021.

Äggelby, tomten 28058/20

Stadsstyrelsen beslutade 3.5.2021 (§ 338) att reservera tomten 28058/20 för Kiinteistötoimisto Sky Oy och för de privatpersoner som



25.08.2021

Ärende/9

varit hyresgäster på tomten för planering av oreglerade och fritt finansierade ägarbostäder fram till 31.12.2022.

Planer och beslut om undantag

Degerö, tomterna 49080/15 och 16

På tomten 49080/15 uppförs hyresbostäder med statligt räntestöd till en sammanlagd bostadsvåningsyta på cirka 3 190 m² vy. På tomten 49080/16 uppförs bostadsrättsbostäder med statligt stöd till en sammanlagd bostadsvåningsyta på cirka 5 060 m² vy. På tomten 16 uppförs dessutom ett parkeringshus vid Gunillavägen. I fråga om byggrätternas fördelning avviker arrangemanget i någon mån från villkoren i stadsstyrelsens reserveringsbeslut. Ärendet har förhandlats med den som tar emot reserveringen och avtalats med stadsmiljösektorns tjänst för tomter och utveckling av markegendomen.

Äggelby, tomten 28058/20

På tomten 28058/20 uppförs fritt finansierade ägarbostäder till en sammanlagd bostadsvåningsyta på cirka 400 m² vy. Enligt detaljplanebeskrivningen ska det på byggnadsytan uppföras minst två separata byggnader i högst två våningar. I dem får placeras högst tre bostäder.

Marken

Enligt de uppgifter som finns att tillgå har det på områdena inte tidigare bedrivits sådan verksamhet som orsakar förorening av mark eller grundvatten. På tomten 49077/3 finns en värmecentralbyggnad. Marken på området har i detta skede inte undersökt noggrannare.

Bestämmande av arrendeprinciper

Arrendeprinciperna har bestämts med beaktande av priszonkartan, tidigare bestämda arrendeprinciper för samma eller motsvarande område, tomternas läge och markvärdets utveckling i området. En enhetlig och konsekvent prissättning har eftersträvat. Tomternas besittnings- och finansieringsform har som vanligt beaktats då arrendeprinciperna bestäms.

Jämförelseuppgifter

Degerö, tomterna 49077/3 samt 49080/15 och 16

Stadsfullmäktige beslutade 29.5.2013 (§ 211) bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera bostadstomterna som upptas i detaljplanen och detaljplaneändringen nr 11888 i 49 stadsdelen (Degerö) för produktion av bostäder med hitasvillkor, bostäder med statligt räntestöd el-



25.08.2021

Ärende/9

ler bostadsrättsbostäder så att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta.

Stadsfullmäktige beslutade 11.10.2017 (§ 374) bemyndiga stadsmiljö-nämnden att utarrendera bostadstomten (AK) 49080/13 som ingår i detaljplaneändringen nr 1228 för produktion av bostäder av mellanforms-typ (Hitas-ägarbostad eller bostadsrättsbostad med statligt stöd) så att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 28 euro per kvadratmeter våningsyta.

Endast 80 % av årsarrendet för de ovannämnda bostadstomterna tas ut under den tid som det statliga bolån som beviljats för att bygga bostadshus på tomten inte har återbetalats i sin helhet eller så länge staten betalar räntegottgörelse (räntestöd, långt räntestöd) för det lån som beviljats för att bygga bostäderna på tomten.

Äggelby, tomten 28058/20

Arrendeprinciper för Äggelbyområdet har senast bestämts i februari 2017. Praxisen för prissättning av bostadstomter har skiftat över från värderingsinstrumentet som bygger på Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ARA:s tomtprijsättning mot en marknadsbaserad prissättning. Därför finns inte längre helt jämförelsedugliga prisuppgifter att tillgå.

Stadsfullmäktige beslutade 15.2.2017 (§ 96) fastställa arrendeprinciper för bostadstomten (A) 28327/1 i Äggelby, enligt vilka årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 33 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta. Affärslokaler eller därmed jämförbara lokaler som eventuellt uppförs på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostadstomter då arrendet bestäms. Arrendetiden löper ut 31.12.2080.

Stadsfullmäktige beslutade 4.11.2015 (§ 282) bemyndiga fastighets-nämnden att utarrendera två tomter i ett kvartersområde för radhus och småhus (AR, småhus) i Äggelby. Tomten 28287/6 för fritt finansierade ägarbostäder med hitas II-villkor genom ett förfarande för gruppbyg-gande och tomten 28314/2 för bostadsrättsbostäder fram till 31.12.2080 så att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priserna 33 euro och 32 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

Arrendeprinciper

Degerö, tomterna 49077/3 samt 49080/15 och 16



25.08.2021

Med beaktande av tomternas läge, användningssyfte, jämförelseuppgifter och övriga faktorer bestäms årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) 49077/3 samt 49080/15 och 16 så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta (nuvärde cirka 600 euro).

Arrendeprincipspriset 30 euro/m² vy är en aning högre för dessa tomter än för tomten 49080/3 som använts som jämförelse, eftersom prisnivån har stigit.

Endast 80 % av årsarrendet för tomten tas ut under den tid som det statliga bolån som beviljats för att bygga bostadshus på tomten inte har återbetalats i sin helhet eller så länge staten betalar räntegottgörelse (räntestöd, långt räntestöd) för det lån som beviljats för att bygga bostäderna på tomten.

Bostadskomplement som byggs utöver den våningsyta som anges i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms. I fråga om affärslokaler eller därmed jämförbara lokaler, lokaler för offentlig service (t.ex. daghem), lokaler för grupphem eller andra lokaler enligt användningssyftet Y som eventuellt förläggs till bostadstomterna samt för lokaler som betjänar kommunaltekniken uppbärs samma arrende som för bostadstomten.

I fråga om utrymmet för lagerlokalen och underhållsdepån som i detaljplanen anvisas på tomten 49077/3 föreslås årsarrendet bli bestämt så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 6,5 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta (nuvärde cirka 130 euro).

Äggelby, tomten 28058/20

Med beaktande av tomtens läge, användningssyfte, ett värderingsutlåtande av en utomstående sakkunnig samt övriga omständigheter bestäms årsarrendet för bostadstomten (A) 28058/20 så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 60 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta (nuvärde cirka 1 200 euro).

Arrendeprincipspriset 60 euro/m² vy är högre än för tomterna 28327/1 och 28287/6, som använts som jämförelse, eftersom prisnivån stigit och prissättningen förändrats i en mera marknadsdikterad riktning. Värderingsutlåtandet av en utomstående sakkunnig om tomtens marknadsvärde ingår i det bifogade materialet.



25.08.2021

Ärende/9

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

Konsekvenser för boendekostnaderna

Degerö, tomterna 49077/3 samt 49080/15 och 16

Arrendets effekt på boendekostnaderna är cirka 2,41 euro/m² våningsyta i månaden. Så länge ARA-nedsättningen gäller är den cirka 1,92 euro/m² våningsyta i månaden.

Äggelby, tomten 28058/20

Arrendets effekt på boendekostnaderna är cirka 4,81 euro/m² våningsyta i månaden.

Arrendetid

Arrendetiden är ungefär 60 år, så att arrendeavtalen gäller fram till 31.12.2080.

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 Vuokrausperiaatteet tontit 49077/3 sekä 49080/15 ja 16
- 2 Vuokrausperiaatteet tontti 28058/20
- 3 Asemakaavakartta nro 12228
- 4 Asemakaavakartta nro 12568
- 5 Asemakaavakartta nro 12685
- 6 Kartat tonteista 49077/3 sekä 49080/15 ja 16
- 7 Kartta tontista 28058/20

Bilagematerial

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom



25.08.2021

Ärende/9

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 28.06.2021 § 497

HEL 2021-006488 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa:

- Laajasalossa sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12228 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 49080/15 ja 16 tai niistä muodostettavien tonttien sekä asemakaavan muutokseen nro 12568 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 49077/3 tai siitä muodostettavan tontin vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.
- Oulunkylässä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12685 sisältyvän asuinrakennustontin (A) 28058/20 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 2 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 08.06.2021 § 321

HEL 2021-006488 T 10 01 01 02

Gunillantie 4, Svanströminkuja 5, Ruutanakuja 13

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- että Helsingin Laajasalossa sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12228 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 49080/15 ja 16 tai niistä muodostettavien tonttien ja asemakaavan muutoksen nro 12568 sisältyvä tontti 49077/3 asuinkerrostalotontin (AK) 49077/3 tai siitä muodostettavan tontin vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.



25.08.2021

Ärende/9

-
- että Helsingin Oulunkylässä sijaitsevan asemakaavan muutoksen nro 12685 sisältyvän asuinrakennustontin (A) 28058/20 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä 2 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anni Hautala, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23775
anni.hautala(a)hel.fi
Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi