



02.02.2022

Ärende/6

§ 23

Arrendeprinciper för vissa tomter (Botby i Kvarnbäcken och Postparken i Böle)

HEL 2021-013063 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för

- tomterna 45142/20, 45142/21 och 45144/3 i kvartersområdet för flervåningshus (AK) samt tomten 45168/1 i kvartersområdet för flervåningshus för bostäder främst avsedda för studenter eller seniorer (AK-1), vilka ligger i Botby (Kvarnbäcken) och ingår i detaljplaneändringar nr 12327 och 12505 samt
- tomten 17118/1 i kvartersområdet i gemensam användning som betjänares boendet (AH) vilket ligger i Böle (Postparken) och ingår i detaljplaneändringen nr 12475

i enlighet med bilaga 1 fram till 31.12.2080.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Asemakaava Vartiokylä
- 3 Asemakaava Pasila

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Tomterna i Kvarnbäcken 45142/20, 45142/21, 45144/3 och 45168/1

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen har 5.11.2018 § 691 och 9.12.2019 § 847 reserverat tomter 45142/20 och 45142/21 samt tomter 45144/3 och 45168/1 för



Helsingforsregionens studentbostadsstiftelse sr för planering och byg-
gande av hyresbostäder med statligt stöd (långt räntestöd) åt studenter
fram till 31.12.2021.

Detaljplane- och tomtuppgifter

Stadsfullmäktige har 9.12.2015 § 342 godkänt detaljplaneändringen nr
12327, som vann laga kraft 22.1.2016. Enligt detaljplanen utgör tom-
terna 45142/20, 45142/21 och 45144/3 kvartersområde för flervånings-
hus (AK). Stadsfullmäktige har 23.10.2019 § 314 godkänt detaljpla-
neändringen nr 12505, som vann laga kraft 30.12.2019. Enligt detalj-
planen ingår tomten 45168/1 i ett kvartersområde för flervåningshus för
bostäder främst avsedda för studenter eller seniorer (AK-1).

Tomten 45142/20 har en byggrätt på 2 050 m² vy och en yta på 1 165
m². Tomtens adress är Ovanstenvägen 9. Tomten fördes in i fastig-
hetsregistret 12.8.2020.

Tomten 45142/21 har en byggrätt på 1 700 m² vy och en yta på 986
m². Tomtens adress är Ovanstenvägen 7. Tomten fördes in i fastig-
hetsregistret 12.8.2020.

Tomten 45144/3 har en byggrätt på 3 400 m² vy och en yta på 2 365
m². Tomtens adress är Ovanstenvägen 4. Tomten fördes in i fastig-
hetsregistret 26.9.2020.

Tomten 45168/1 har en byggrätt på 2 580 m² vy och en yta på 1 484
m². Tomtens adress är Kvarnfärdsvägen 7. Tomten fördes in i fastig-
hetsregistret 24.4.2020.

Ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 2.

Arrendeprinciper

När arrendeprinciperna bestämdes har man tagit hänsyn till en mall för
priszoner, arrendeprinciper som tidigare fastställts på det samma om-
rådet eller ett motsvarande område samt tomternas läge och på så sätt
strävat efter en enhetlig och konsekvent prissättning. Tomternas besitt-
nings- och finansieringsform har enligt sedvanlig praxis beaktats vid
bestämningen av arrendeprinciper, likaså kostnaderna för bilplatserna
för tomterna och kostnaderna för grundläggningen av byggnaderna.

Dessutom har priset på tomterna för bostadsproduktion med statligt
stöd förhandlats fram med Finansierings- och utvecklingscentralen för
boendet (ARA). Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet
(ARA) anser att priserna stämmer överens med dess anvisningar och
är godtagbara.



Årsarrendet för tomterna 45142/21 och 45144/3 i kvartersområdet för flervåningshus (AK) samt tomten 45168/1 (AK-1) bestäms så att po-ängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 31 euro (nuvärde ca 632 euro / index 2041) för statsfinansierad bostadsproduktion åt studenter.

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.

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

Ett arrende som motsvarar det för bostäder debiteras för affärs-, kontors- eller arbetslokaler eller motsvarande utrymmen som eventuellt byggs på bostadstomterna.

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.

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och eventuella tilläggsvillkor som en behörig tjänsteinnehavare i stadsmiljösektorn beslutat om.

Beslut om när arrendetiden börjar fattas separat. Arrendetiden löper ut 31.12.2080.

Tomten i Postparken 17118/1

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 25.8.2014 § 836 att reservera cirka 150 000 m² vy av den planerade bostadsbyggrätten för Postparkens område för överlåtelse av områden som staden äger för partnerskapsplanläggning och planering och genomförande av bostadsprojekt fram till 31.12.2016 på bland annat följande villkor:

- Av den planerade bostadsbyggrätten som planläggs i området ska sammanlagt ca 20 % uppföras som hyresbostäder med statligt stöd, 40 % som bostäder med hybridfinansiering och 40 % som oreglerade ägar- och/eller hyresbostäder med fri finansiering. Hyresbostäder kan utgöra högst ca 30 % av den oreglerade bostadsproduktionen.
- Byggarna för den oreglerade bostadsproduktionen väljs genom en idé-/koncepttävling.



- Den oreglerade bostadsbyggrätten reserveras för vinnarna i tävlingen. Enligt fastighetsnämndens omdöme är det också möjligt att för vinnarna reservera högst ca 50 % av bostadsbyggrätten för bostadsproduktion av mellanformstyp.
- Tomterna för oreglerad bostadsproduktion överläts genom försäljning till verkligt värde, förutsatt att stadsfullmäktige fastställer försäljningsgrunderna för tomterna.

Anmälning- och förhandlingsförfarande och dess centrala målsättningar

Fastighetsnämnden beslutade 11.2.2016 58 § godkänna ansökningsanvisningen som gäller kvarteren 17114–17118 och 17120–17122 i 17 stadsdelen (Böle) i Helsingfors: "Anmälning- och förhandlingsförfarande för bostadskvarteren o. dyl. i norra delen av Postparken i Böle 11.2.2016" och ordna anmälning- och förhandlingsförfarande (nedan även ansökningsförfarande) i enlighet med ansökningsanvisningarna i fråga.

Staden ordnade under tiden 11.2–16.5.2016 ett anmälning- och förhandlingsförfarande om bostadskvarteren (AK, A, AL) 17114–17117, 17120 och 17122, kvartersområdet för bilplatser (LPA) 17121 samt kvartersområdet för närservicebyggnader (PL) 17118.

Kvarteren delades in i tre ansökningsområden på så sätt att kvarteren nr 17114 och 17115 ingår i det första ansökningsområdet (ansökningsområde 1), kvarteren nr 17116, 17120 och 17121 i det andra ansökningsområdet (ansökningsområde 2) och kvarteren nr 17117, 17118 och 17122 samt gatuplatsen/torget bredvid kvarteret nr 17118 i det tredje ansökningsområdet (ansökningsområde 3). Den anmälda uppmanades lämna in preliminära referens- och conceptplaner antingen för ansökningsområde 1 och/eller 2 och/eller 3.

Avgörande av ansökningsförfarandet

Fastighetsnämnden beslutade 18.5.2017 276 § utgående från anmälning- och förhandlingsförfarandet om bostadskvarteren o. dyl. i norra delen av Postparken i Böle att utse Fira Oy, som gjorde den bästa slutliga projektplanen för ansökningsområde 3, till reserveringstagare och genomförare för den planerade tomten 17118/1, eller de tomter som bildas av den, på det villkor att stadens behöriga organ godkänner genomförandeavtalen för denna tomt och att Fira Oy förbinder sig att som reserveringsvillkor för respektive tomt följa villkoren i avtalen i fråga. Enligt beslutet ska Fira Oy bygga klubblokaler som är gemensamma för kvarteren 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 och 17131 samt eventuellt även affärslokaler för uthyrning på tomten 17118/1. Det är meningen att tomten 17118/1 överläts genom långvarig utarrendering.



02.02.2022

Ärende/6

Stadsfullmäktige har 30.8.2017 § 301 bemyndigat stadsmiljönämnden att ingå genomförandeavtalet för den planerade tomten 17118/1, och vid behov göra ändringar och justeringar i det.

Genomförandeavtal

Staden och Fira Oy undertecknade 28.2.2018 ett genomförandeavtal som gäller tomten 17118. I genomförandeavtalet avtalas om de centrala villkoren och principer som följs i genomförandet, tomternas försäljning och utarrendering, byggskyldigheten och de utsatta tiderna för byggandet som gäller för köparen/den som arrenderar tomten samt villkor som gäller garantier, avtalsböter och skadeståndsersättningar.

Detaljplan

Stadsfullmäktige har 25.4.2018 § 90 godkänt detaljplaneändringen nr 12475, som vann laga kraft 7.6.2018. Enligt detaljplaneändringen ingår tomten 17118/1 i ett kvartersområde i sambruk som betjänar boendet (AH).

Byggrätten för AH-kvartersområdet (1 185 m² vy) är extra våningsyta som består av fritidslokaler för AK-kvarteren. Småskalig affärsverksamhet på högst 150 m², såsom ett kafé, får placeras till området. Området får inte omgärdas. Tomtens yta är ca 1 883 m² och adressen är Rullpallsgatan 2, Rullpallstorget 2, Postiljonsgatan 7. Tomten fördes in i fastighetsregistret 24.10.2020.

Ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 3.

Planer

Projektets byggherre är Kiinteistö Oy Helsingin Postivarikko och genomförare är Fira Oy. Planering av tomten 17118/1 pågår. Byggstarten är planerad till mars 2022.

Enligt detaljplaneändringen nr 12475 ska fritidslokalerna (nedan gemensamma klubblokaler) på respektive tomt i kvarteret förläggas till den gemensamma byggnaden i AH-kvartersområdet 17118 till en del som motsvarar minst 0,5 procent av tomtens totala våningsyta i detaljplanen.

För klarhetens skull konstateras det att oberoende av hur stor våningsytan för klubblokaler blir när våningsytan räknas enligt skyldigheten att bygga gemensamma klubblokaler, som står i detaljplanen, d.v.s. 0,5 % av varje tomts totala våningsyta, ska det på tomten i AH-kvartersområdet ändå byggas gemensamma klubblokaler vars våningsyta motsvarar det som står i detaljplaneändringen (1 185 m² vy).



02.02.2022

Ärende/6

Till byggnaden i fråga placeras klubblokaler gemensamma för kvarteren 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 och 17131 samt eventuellt även affärslokaler för uthyrning.

Arrendeprinciper

Enligt stadens allmänna praxis ska årsarrendet för AH-tomten fastställas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951=100" motsvaras minst av priset en (1) euro per kvadratmeter.

Arrendeprinciperna fastställs i enlighet med genomförandeavtalet som undertecknats 28.2.2018 av staden och Fira Oy och som baserar sig på stadsfullmäktiges beslut 30.8.2017 § 301 enligt följande:

- Årsarrendet för tomten i sambruk (AH) 17118/1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset en (1) euro per kvadratmeter (nuvärde 20,41 euro/m², 10/2021, index 2041).
- Årsarrendet för de affärs-, restaurang- eller motsvarande lokaler som byggs på AH-tomten 17118/1 ska bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 17 euro per kvadratmeter våningsyta (nuvärde ca 346 euro, 10/2021, index 2041).
- Enligt förslaget ska arrende inte tas ut för fritids-, klubb-, samlings-, motionslokaler eller motsvarande lokaler eftersom lokalerna i fråga är extra våningsyta.
- I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor och av en behörig tjänsteinnehavare i stadsmiljösektorn eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Beslut om när arrendetiden börjar fattas separat. Arrendetiden löper ut 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 Vuokrauseriaatteet



02.02.2022

Ärende/6

- 2 Asemakaava Vartiokylä
3 Asemakaava Pasila

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljösektorn
Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 24.01.2022 § 47

HEL 2021-013063 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa liitteen 1 mukaisesti :

- Vartiokylässä (Myllypuro) sijaitsevien asemakaavan muutoksiin nro 12327 ja 12505 sisältyvien asuinkerrostalojen korttelialueen tonttien (AK) 45142/20, 45142/21 ja 45144/3 sekä ensisijaisesti opiskelija- tai senioriasumiseen tarkoitetun asuinkerrostalojen korttelialueen tontin (AK-1) 45168/1 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka sekä
- Pasilassa (Postipuisto) sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12475 sisältyvän asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen tontin (AH) 17118/1 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 07.12.2021 § 693

HEL 2021-013063 T 10 01 01 02

Yläkiventie 4, 7 ja 9, Myllymatkantie ja Postiljooninkatu

Esitys



Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki vahvistaa Helsingin Vartiokylässä (Myllypuro) sijaitsevien asemakaavan muutoksiin nro 12327 ja 12505 sisältyvien asuinkerrostalojen korttelialueen tonttien (AK) 45142/20, 45142/21 ja 45144/3 sekä ensisijaisesti opiskelija- tai senioriasumiseen tarkoitettujen asuinkerrostalojen korttelialueen tontin (AK-1) 45168/1 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.
- kaupunki vahvistaa Helsingin Pasilassa (Postipuisto) sijaitsevan, asemakaavamuutokseen nro 12475 sisältyvän asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen tontin (AH) 17118/1 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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