



16.03.2022

Ärende/11

## § 68

### Arrendeprinciper för en bostadstomt (Nordsjö, tomten 54145/1)

HEL 2022-000700 T 10 01 01 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendegrunderna för tomten 54145/1 i ett kvartersområde för bostadshus (A) i Helsingfors stads 54 stadsdel (Nordsjö) i enlighet med bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Tontin 54145/1 vuokrausperiaatteet
- 2 Sijainti- ja asemakaavakartta

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Utdrag

**Utdrag**  
Reserveringstagaren

**Bilagor till utdrag**  
Förslagstext  
Kommunalbesvär, fullmäktige  
Bilaga 1  
Bilaga 2

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Detaljplane- och tomtuppgifter

Detaljplan nr 10810 har godkänts av stadsfullmäktige 26.9.2001 och vunnit laga kraft 2.4.2004. Enligt detaljplanen hör tomten 54145/1 till ett kvartersområde för bostadshus (A).

Tomten har en byggrätt på 1 000 m<sup>2</sup> vy och en yta på 1 965 m<sup>2</sup>. Tomtens adress är Ridån 2/Piphyllan 3. Tomten fördes in i fastighetsregistret 28.10.2004.



16.03.2022

Ärende/11

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

#### Reserveringsbeslut

Tomtchefen har 31.5.2018 (§ 23) reserverat tomten 54145/1 för RentO Asunnot Oy för planering av fritt finansierade och oreglerade ägarbostäder fram till 31.12.2019. Reserveringen har förlängts till utgången av 2021 genom tomtchefens beslut 13.12.2019 (§ 95) och 3.2.2021 (§ 5).

#### Kortfristig utarrendering

Chefen för teamet bostadstomter har genom sitt beslut 9.9.2021 (§ 137) kortfristigt utarrenderat tomten 54145/1 till ett bolag som ska bildas för RentO Asunnot Oy:s räkning för ansökan om bygglov 1.9.2021–31.8.2022.

#### Arrendeprinciper

Årsarrendet för tomten 54145/4 i ett kvartersområde för bostadshus (A) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 38 euro per kvadratmeter våningsyta (nuvärde ca 779 euro/index 2049) för fritt finansierad ägarbostadsproduktion.

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår till ca 3,12 euro/m<sup>2</sup> vy i månaden.

Årsarrendet grundar sig på en utomstående värderares bedömning. Värderingsutlåtandet finns i bilagematerialet.

Arrendetiden är cirka 60 år, så att arrendetiden börjar från ett datum som bestäms senare och går ut 31.12.2080.

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 föreskrivs av en behörig tjänsteinnehavare i stadsmiljösektorn.

#### Till slut

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

Stadsfullmäktige har fattat beslut om allmänna arrendeprinciper för bostadstomter och tomter som betjänar boendet 2.2.2022 (§ 22). Enligt



16.03.2022

Ärende/11

beslutet ska de nya principerna och den nya verksamhetsmodellen tas i bruk med en övergångsperiod för att bevara förutsägbarheten i stadens tomtöverlåtelseverksamhet. Stadsstyrelsen fattar senare ett beslut om övergångstiderna i sitt verkställighetsbeslut efter att stadsmiljönämnden har godkänt tillämpningsanvisningarna. Det är ändamålsenligt med sådana övergångstider att de tomter vars arrendegrunder har fastställts enligt gammal praxis ännu överlåts enligt gammal praxis. Den nya praxisen och de nya principerna kommer i regel att gälla endast tomter vars utarrenderingsprocess ännu inte har avancerat till prissättningsfasen när de allmänna principerna tas i bruk.

Tillämpningsanvisningarna ska presenteras för stadsmiljönämnden i mars 2022. Efter det ska övergångsbestämmelserna om tillämpningen av fastställda principer presenteras för stadsstyrelsen. Eftersom den nya praxisen och de nya principerna ska tas i bruk för de tomter vars utarrenderingsprocess ännu inte har avancerat till prissättningsfasen och eftersom övergångsbestämmelsernas närmare innehåll fortfarande är öppet ska förslagen till arrendep principer för åtminstone de projekt som börjar byggas 2022 föreläggas stadsfullmäktige. På grund av övergångsbestämmelserna har stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) tillämpats för avkastningskravet i dessa förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

**Bilagor**

- 1 Tontin 54145/1 vuokrauseriaatteet
- 2 Sijainti- ja asemakaavakartta

**Bilagematerial**

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

**Sökande av ändring**

Kommunalbesvär, fullmäktige

**Utdrag**

**Utdrag**  
Reserveringstagaren

**Bilagor till utdrag**  
Förslagstext  
Kommunalbesvär, fullmäktige  
Bilaga 1  
Bilaga 2



16.03.2022

Ärende/11

## För kännedom

Stadsmiljösektorn  
Stadsmiljönämnden

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 28.02.2022 § 150

HEL 2022-000700 T 10 01 01 02

### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin kaupungin 54. kaupunginosassa (Vuosaari) sijaitsevan asuinrakennusten korttelialueen (A) tontin 54145/1 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 01.02.2022 § 55

HEL 2022-000700 T 10 01 01 02

### Esirippu 2

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vahvistaa Helsingin Vuosaarella (Keski-Vuosaari) sijaitsevan asemakaavaan nro 10810 sisältyvän asuinrakennusten korttelialueen (A) tontin 54145/1 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

### Lisätiedot

Jenna Pirtilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799  
jenna.pirtila(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****FO-nummer**

0201256-6

**Kontonr**

FI0680001200062637

**Moms nr**

FI02012566