



16.03.2022

§ 67

Arrendeprinciper för vissa tomter (Botby, tomterna 45205/9, 12 och 15)

HEL 2021-011860 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendegrunderna för bostads- och affärstomten 45205/12 samt bilplatstomterna 45205/9 och 45205/15 i Helsingfors stads 45 stadsdel (Botby), eller de tomter som bildas av dem, i enlighet med bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaava nro 12595
- 3 Tonttijako nro 13587

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Reserveringstagaren

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 1.10.2018 § 625 reservera de tidigare tomterna 45205/5 och 45205/6 för Lumo Kodit Oy fram till 31.12.2020 för planering av ett bostads- och affärscenterprojekt. Genom tomtindel-



ningen nr 13587 (22.1.2021) har av tomterna 45205/5 och 6 bildats bland annat tomterna 45205/9, 12, 13 och 15. Tomtchefen har 3.2.2021 § 5 beslutat fortsätta reserveringstiden fram till 31.12.2021 samt godkänt Asuntosäätiö sr som samarbetspartner för Lumo Kodit Oy.

Samtidigt har tomtchefen preciserat reserveringen enligt följande:

- Reserveringstagaren för tomten 45205/13 är Lumo Kodit Oy. I fråga om den oreglerade ägarproduktionen ska minst 40 % av bostadsvåningsytan på tomten förverkligas som familjebostäder (två eller fler sovrum). Den genomsnittliga ytan för dessa bostäder ska uppgå till minst 70 m² lägenhetsyta.
- Reserveringstagaren för tomten 45205/12 är Asuntosäätiö sr. Tomtens rätt till bostadsbyggande ska genomföras som bostäder av mellanformstyp.
- Bilplatstomterna 45205/9 och 15 reserveras för Lumo Kodit Oy och Asuntosäätiö sr. Avsikten är att arrendera ut tomterna i relation till parkeringsplatserna.

Lumo Kodit Oy har skaffat sig aktierna för Puotilan Ostoskeskus Oy och tomten 45205/13 har sålts till Puotilan Ostoskeskus Oy. Det är meningen att tomten 45205/12 genomförs som bostadsrättsbostäder.

Detaljplan

I enlighet med detaljplaneändringen nr 12595 som stadsfullmäktige godkände 8.4.2020 § 116 och trädde i kraft 26.5.2020 samt tomtindelningen nr 13587 som trädde i kraft 25.1.2021 ligger tomterna 45205/9 och 15 i ett kvartersområde för bilplatser och tomten 45205/12 i ett kvartersområde för bostadshus och affärsbyggnader.

En kopia av detaljplanekartan för detaljplaneändringen nr 12595 finns som bilaga 2 och detaljplanekartan för tomtindelningen nr 13587 som bilaga 3.

Tomtuppgifter

Tomten 45205/12 har en yta på 765 m² och den är belägen på adressen Klåvusvägen 13. Byggrätten på tomten uppgår till 2770 m² vy.

Tomten 45205/9 har en yta på 325 m² och är belägen på adressen Klåvusvägen 13 b. Tomten fördes in i fastighetsregistret 30.3.2021.

Tomten 45205/15 har en yta på 595 m² och är belägen på adressen Rättarestigen 2 a. Tomten har ännu inte styckats. Arrendetagaren är skyldig att på sin bekostnad ansöka om tomtstyckning.



16.03.2022

Uppgifter om marken

Vid en undersökningspunkt på tomten 45205/12 har man observerat arsenikhalter som överstiger det lägre riktvärdet. Dessutom finns det på fastigheten 91-45-205-5 en oljedriven värmecentral och i marken på fastigheten har man observerat arsenikhalter som överstiger riktvärdet. Eventuella föroreningar i marken på området vid värmecentralen har inte undersökts på ett omfattande sätt. Staden har tidigare arrenderat ut områdena i fråga.

I enlighet med den vedertagna praxis som staden följer ansvarar den tidigare arrendetagaren för marksaneringsåtgärderna. Stadens ansvar för marksaneringen gäller inte föroreningar som orsakats av den verksamhet som tog plats under det föregående arrendeförhållandet eller verksamhet av arrendetagaren eller en part som agerar för arrendetagarens räkning. Enligt en undersökning av graden av förorening i marken väntas andelen förorenad mark vara liten. Den föregående arrendetagaren har kommit överens med den nya arrendetagaren om fördelningen av kostnader som orsakas av marksaneringen.

Staden ansvarar inte heller för rivning och avlägsnande av de gamla byggnader och konstruktioner som ligger på området, eller de kostnader som orsakas av rivningen och avlägsnandet. De som reserverat tomterna har sinsemellan kommit överens om rivningen och indelningen av kostnaderna för rivningen.

Arrendeprinciper

Årsarrendet för tomten 45205/12 avsedd för byggandet av bostadsrättsbostäder i kvartersområdet för bostadshus och affärsbyggnader 45205 (AL) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro per kvadratmeter våningsyta (nuvärde ca 594 euro/index 2049).

Av tomtens årliga arrende debiteras 80 % så länge som det statliga bostadslånet för bostadshuset på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för byggande av bostäder.

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 bostadstomten.



16.03.2022

Årsarrendet för bilplatstomterna (LPA/LPA-1) 45205/9 och 15 eller tomterna som bildas av dem bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minimipriset 1 euro per kvadratmeter tomtyta i enlighet med stadens allmänna praxis.

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 av en behörig tjänsteinnehavare i stadsmiljösektorn eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Till slut

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

Stadsfullmäktige har 2.2.2022 § 22 beslutat om allmänna principer för utarrendering av bostadstomter och tomter som betjänar boendet. Enligt beslutet för att bevara förutsägbarheten i stadens tomtöverlåtelseverksamhet är avsikten att de nya principerna och den nya verksamhetsmodellen införs med en övergångsperiod. Stadsstyrelsen fattar senare ett beslut om övergångstiderna i sitt verkställighetsbeslut, efter att stadsmiljönämnden har godkänt tillämpningsanvisningarna. I fråga om övergångstider är det ändamålsenligt att fortsätta överlåta de tomter för vilka man har fastställt arrendegrunder 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 vid tidpunkten då de allmänna principerna börjar tillämpas.

Avsikten är att tillämpningsanvisningarna presenteras för stadsmiljönämnden i mars 2022 och efter det presenteras föreskrifterna om övergången som gäller tillämpningen av de fastställda principerna för stadsstyrelsen. Eftersom avsikten är att ta i bruk den nya praxisen och de nya principerna i fråga om de tomter vars utarrenderingsprocess inte ännu har avancerat till prissättningsfasen, och eftersom det närmare innehållet av föreskrifterna om övergången fortfarande är öppet, föreläggs förslagen för arrendepprinciperna för åtminstone de projekt vars byggande inleds under 2022 för beslut i stadsfullmäktige. På grund av föreskrifterna om övergången tillämpas stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) för avkastningskravet i förslagen i fråga.



16.03.2022

Ärende/10

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaava nro 12595
- 3 Tonttijako nro 13587

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Reserveringstagaren

Bilagor till utdrag
Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3

För kännedom

Stadsmiljösektorn
Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 28.02.2022 § 151

HEL 2021-011860 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin kaupungin 45. kaupunginosassa (Vartiokylä) sijaitsevien asuin- ja liiketontin 45205/12 sekä auto-paikkatonttien 45205/9 ja 45205/15 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna



16.03.2022

Ärende/10

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 01.02.2022 § 54

HEL 2021-011860 T 10 01 01 02

Klaavuntie 13, Rättärinpolku 2a

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vahvistaa Helsingin kaupungin 45. kaupunginosassa (Vartiokylä) sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12595 ja tonttijakoon 13587 merkityn asuin- ja liiketontin 45205/12 sekä autopaikkatonttien (LPA-1/LPA) 45205/9 ja 45205/15 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrauseriaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi