



13.02.2019

Ärende/7

§ 40

Arrendeprinciper för vissa tomter på Brändö (tomterna 42047/33 och 42047/35)

HEL 2018-010325 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för flervåningshustomten 42047/33 och de tomter som därav bildas samt för de outbrutna områdena på bilplatstomten 42047/35 och de tomter som därav bildas i Brändö med början vid en tidpunkt som fastställs senare och fram till 31.12.2080 enligt bilaga 1.

Behandling

Stadsfullmäktige beslutade att ställföreträdande kanslichef Tuula Saxholm inte får delta i behandlingen av ärendet på grund av jäv (28 § 1 mom. 5 punkten i förvaltningslagen).

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Kartta
- 3 Tonttitietoja

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Det finns planer på att uppföra punkthus på den höghustomt som ligger i omedelbar närhet till Kulosaaren ala-asteen koulu (den finska lågstadieskolan på Brändö) och Brändö kyrka. Tomten har reserverats i samband med en allmän tomtreserveringsomgång med ändamålet att där genomföra statsstödd hyresbostadsproduktion. I och med höghusbygget flyttas bilplatserna på den intill liggande kyrktomten till den separata bilplatstomten.



Arrendeprinciper fastställs både för tomten för flervåningshus (AK) och för de outbrutna områdena på tomten för bilplatser (LPA). Bilplatstomten anläggs för närvarande i anknäytning till vägarbetet på Werner Wiréns väg. Byggandet på höghustomten är tänkt att komma igång våren 2019. Arrendet löper ut 31.12.2080.

Föredragandens motiveringar

Detaljplane- och tomtuppgifter

Detaljplaneändringen nr 12285 för ett kvartershus med omgivning på Brändö godkändes av stadsfullmäktige 23.9.2015 (§ 223) och vann laga kraft 6.11.2015. I detaljplaneområdet byggs bostäder på ca 6 410 m² vy och anläggs en tomt för bilplatser. Samtidigt ändras områdets arrangemang för parkering och passage.

Tomten (AK) 42047/33 hör till ett kvartersområde för flervåningshus. Byggrätten på tomten är 2 960 m² vy, tomtytan uppgår till 3 603 m² och tomtens adress är Kyösti Kallios väg. Tomten fördes in i fastighetsregistret 21.3.2018.

Tomten (LPA) 42047/35 hör till ett kvartersområde för bilplatser. Den planerade tomtens sammanlagda areal är 372 m² och dess adress är Werner Wiréns väg. Tomten bildas av tre fastigheter enligt följande:

- 91-42-47-7, 124 m² (i Helsingfors kyrkliga samfällighets ägo)
- 91-42-47-8, 164 m² (i Helsingfors stads ägo)
- 91-42-9903-1, 84 m² (i Helsingfors stads ägo)

Tomten har ännu inte förts in i fastighetsregistret.

En läges- och detaljplanekarta finns som bilaga 2. Mera detaljerad information om tomterna finns i bilaga 3.

Reserverings- och arrendebeslut

AK-tomten

Stadsstyrelsen beslutade 28.11.2016 (§ 1081) bland annat reservera bostadstomten (AK) 42047/133 åt Helsingfors stads bostadsproduktionsbyrå (numera bostadsproduktionstjänsten) för hyresbostadsproduktion med statligt räntestöd ända fram till 31.12.2018.

Stadsmiljösektorns teamchef i teamet för bostadstomter har 14.6.2018 (§ 188) beslutat arrendera ut tomten kortvarigt till Helsingfors stads bostäder Ab, som ska ansöka om bygglov senast 15.6.2019.

LPA-tomten



Inget reserveringsbeslut gäller för den planerade LPA-tomten 47033/35. Enligt detaljplaneändringen avser man att på tomten placera bilplatser för den angränsande kyrktomten (AK 42047/7). LPA-tomten ersätter arrendet av bilparkeringsområde åt församlingen på den nuvarande AK-tomten.

Tomten är inte i sin helhet i stadens ägo. En del av tomten ägs av Helsingfors kyrkliga samfällighet. Avsikten är att avsluta det gällande arrendeavtalet för bilparkeringsområdet i förtid, att anlägga LPA-tomten i slutet av år 2018 i anknytning till byggandet av Werner Wiréns väg och att arrendera ut de av staden ägda outbrutna områdena långsiktigt till Helsingfors kyrkliga samfällighet. Ett sådant arrangemang krävs för att man ska kunna arrendera ut AK-tomten långsiktigt och bebygga denna i det syfte som anges i den gällande detaljplanen.

Förslag till arrendeprinciper

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet Aras utlåtande om bostadstomtens pris har beaktats då arrendeprinciperna för tomten har fastställts. I fråga om bilplatstomten har man i sin tur följt den prissättning som staden allmänt följer när det gäller bilplatstomter.

Jämförelsedata

Helt jämförbara arrendeprinciper finns inte att tillgå i fråga om området Brändö. Det kan konstateras som jämförelsedata att fastighetsnämnden 25.2.2016 (§ 81) beslutade arrendera ut tomten 42054/1, som i detaljplan nr 4676 för Brändö hör till ett område med beteckningen kvarterksområde för flervåningshus, till Helsingfors stads bostäder Ab för bostäder för äldre personer så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 34 euro per kvadratmeter våningsyta. Av arrendet för bostadstomten tas 80 % ut så länge som statligt bostadslån för bostadsproduktionen på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntestöd på lån som beviljats för bostadsproduktionen. Arrende tas inte ut så länge som tomten används för äldre personers (som har fyllt 60 år) boende, dock längst till 31.12.2025. Utöver begränsningen i fråga om användningsändamål är det för föreliggande jämförelsedatas vidkommande skäl att påpeka att det är fråga om att arrendera ut tomten på nytt, något som enligt tillämpad praxis inverkar sänkande på priset i jämförelse med till exempel en obebyggd tomt som i övrigt har motsvarande egenskaper.

Som jämförelsedata kan man också använda de fastställda arrendeprinciperna för Fiskehamnen, som ligger nära Brändö. Stadsfullmäktige beslutade 15.6.2016 (§ 181) bemyndiga dåvarande fastighetsnämnden att utarrendera flervåningshustomterna (AK) 10630/1 och 3, 10632/1



och 3, 10634/1 och 4, 10636/3 och 6 samt 10637/1 och 3 från en av nämnden fastställd tidpunkt ända till 31.12.2080, så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 42 euro/m² vy för Hitas-bostäder och/eller för bostäder som erhåller stöd från Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara). Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) och tomterna för specialbostäder (AKS) 10630/2 och 4, 10632/2 och 4, 10634/2 och 3, 10636/1, 4 och 5 samt 10637/2 och 4 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 37 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om Hitas-bostäder och/eller bostäder som stöds av Ara. Efter att den begynnelseårsnedsättning som beviljas på basis av att området är i ofullbordat skick upphört, tas 80 % av årsarrendet för bostadstomterna 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.

Arrendeprinciper

På basis av det ovanstående föreslås det att arrendena för tomterna i fråga ska fastställas enligt följande:

Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) 42047/33 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 37 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta såvitt saken gäller statsstödd bostadsproduktion.

Av årsarrendet för bostadstomten 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 bostadsproduktion på tomten.

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

Årsarrendet för bilplatstomten (LPA) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset en (1) euro per kvadratmeter tomtyta.

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

Brändö hör till ett område där Ara separat fastställer prisnivån för det pris per kvadratmeter våningsyta som Ara godkänner. På basis av den prisnivån kan högst ett så stort arrende tas ut för en tomt som har anvi-



13.02.2019

Ärende/7

sats för statsstödd bostadsproduktion så länge som statligt bostadslån återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntestöd för projektet. Ara har gett staden ett utlåtande om prissättningen av bostadstomten. Det föreslagna arrendepriincipspriset håller sig inom Aras utlåtande.

Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta för tomten, som arrenderas ut för bostadsproduktion med statligt räntestöd, blir enligt förslaget ca 579 euro i prisnivån 09/2018 (index 19,55), då Ara-nedsättningen för tomten har beaktats (utan nämnda nedsättning 723 euro). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir då på nämnda prisnivå ca 2,31 euro/m² bostadsyta i månaden med beaktande av Ara-nedsättningen (ca 2,89 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden utan nämnda Ara-nedsättning).

Arrendetiden föreslås vara ca 60 år, så att arrendeavtalen är i kraft ända fram till 31.12.2080.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteen
- 2 Kartta
- 3 Tonttitietoja

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 28.01.2019 § 69

HEL 2018-010325 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:



13.02.2019

Ärende/7

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin Kulosaassa sijaitsevien asuinkerrostalotontin 42047/33 ja siitä muodostettavien tonttien sekä autopaikkatontin 42047/35 määräalojen ja niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Käsittely

28.01.2019 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Anni Sinnemäki, Tuula Saxholm

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 06.11.2018 § 553

HEL 2018-010325 T 10 01 01 02

Kyösti Kallion tie, Werner Wirénin tie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- että Helsingin Kulosaassa sijaitsevien liitteessä 1 mainittujen kerrostalotontin (AK) ja autopaikkatontin (LPA) vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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