



29.01.2020

Ärende/8

§ 18

Arrendeprinciper för en flervåningshustomt och en parkeringstomt (Munksnäs och Kånala)

HEL 2019-010815 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för flervåningshustomten 30145/6 (AK) i Munksnäs och parkeringstomten 32011/12 (LPA) i Kånala enligt bilaga 1 fram till 31.12.2080.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet_Liite_1
- 2 Kartta_Liite_2
- 3 Kartta_Liite_3

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljplane- och tomtuppgifter

Munksnäs, tomten 30145/6

Detaljplaneändringen nr 12467 för Talistranden i Munksnäs godkändes av stadsfullmäktige 10.10.2018 (§ 289) och den vann laga kraft 29.11.2018. Byggrätten för tomten 30145/6 i ett kvartersområde för flervåningshus (AK) uppgår till 5 300 m² vy. Tomtens areal är 5 550 m² och den primära adressen är Musans stig 1. Tomten fördes in i fastighetsregistret 19.6.2019.

Ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 2.

Kånala, tomten 32011/12



Detaljplaneändringen nr 12506 för Bergkullavägen godkändes av stadsfullmäktige 27.3.2019 (§ 115) och den vann laga kraft 15.5.2019. Detaljplaneändringen gäller tomterna 1, 2, 3, 5, 6 i kvarteret 32011 och gatuområde och den hänför sig till kompletteringsbyggandet på dessa tomter, vilket även gett upphov till ett behov av fler obligatoriska bilplatser. Markägare till bostadstomterna i kvarteret 32011 är Asunto Oy Vuorikumpu och ett bostadsaktiebolag som ska bildas.

Tomten 32011/12 hör till ett kvartersområde för bilplatser (LPA). Bilplatser för bostadstomterna, som ska styckas genom en tomtindelning, har anvisats på tomten. Tomten 32011/12 har adressen Bergkullavägen 3 och dess areal är 207 m². Tomten registrerades 2.8.2019.

Ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 3.

Markbeskaffenhet

Munksnäs, tomten 30145/6

På området har tidigare funnits ett avloppsreningsverk som rivits. Därför kan det på området finnas byggavfall eller gamla grunder.

Enligt tillgängliga uppgifter har området sanerats i enlighet med miljömyndigheternas beslut 28.2.2007, 31 §. Miljöcentralen har 1.4.2008 godkänt saneringen och konstaterat att de halter som överstiger målsättningen och som blivit kvar i marken inte kräver åtgärder enligt en riskanalys. De halter som överstiger målsättningen och som blivit kvar i marken avlägsnas vid behov i samband med byggandet.

Arrendetagaren är skyldig att på egen bekostnad och i den omfattning som nybygget kräver avlägsna byggavfall eller annat avfall och gamla konstruktioner, till exempel ledningar, rör, stolpar, asfaltering, fundament eller övriga motsvarande objekt som eventuellt finns i arrendeområdet eller dess mark. Staden ersätter kostnader för sanering av marken som överskrider vanliga markbyggnadskostnader, om det innan åtgärder vidtas har kommits överens med arrendegivaren om vilka åtgärder och kostnader som ska ersättas. Åtgärder och kostnader orsakade av koncentrationer av skadliga ämnen som underskrider det lägre riktvärdet anses i detta fall inte som sanering av förorenad mark.

Arrendegivaren ansvarar inte för förseningar som uppstår på grund av sanering av marken eller för skador, olägenheter eller kostnader som dröjsmålet kan vålla arrendetagarens projekt.

Kånala, tomten 32011/12



29.01.2020

Ärende/8

Enligt tillgängliga uppgifter har det inte tidigare bedrivits verksamhet som kunde ha orsakat förorening av marken eller grundvattnet på området.

Reserveringsbeslut

Munksnäs, tomten 30145/6

Stadsstyrelsen har 5.11.2018, 691 §, beslutat reservera tomten 30145/6 (tidigare tomten 30145/2) för Helsingfors stads bostadsproduktion för planering av hitas-ägarbostäder bl.a. på villkor att den som tar emot reserveringen är skyldig att iaktta de tilläggsvillkor som nämns i reserveringsbeslutet samt de som gäller hitas- och prisreglerade ägarbostäder.

Kånala, tomten 32011/12

Tomtchefen har 8.11.2018, 61 §, beslutat att ett markanvändningsavtal ska ingås med Asunto Oy Vuorikumpu. Enligt beslutet och förslaget till detaljplaneändringen nr 12506 ska en del av gatuområdet som staden äger ändras till tomten 32011/12 i ett kvartersområde för bilplatser och anvisas invånarna i kvarteret 32011.

Tomten 32011/12 har kortfristigt arrenderats ut till YIT Suomi Oyj för ett planerat bostadsaktiebolag, fram till 15.6.2020.

Arrendeprinciper och jämförelseuppgifter

Vid fastställandet av arrendeprinciper har man strävat efter en enhetlig och konsekvent prissättning med hänsyn till tomtens läge och användningsändamål och de arrendeprinciper som tidigare har fastställts i samma eller ett liknande område.

Munksnäs, tomten 30145/6

Som jämförelseuppgifter konstateras att stadsfullmäktige 15.2.2017, § 96, har beslutat bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera bostadstomten (A) 28327/1 i 28 stadsdelen (Åggelby) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 33 euro/m² vy. På tomten har det byggts fritt finansierade ägarbostäder med Hitas II-villkor.

Stadsfullmäktige har 30.8.2017, § 303, beslutat bemyndiga stadsmiljönämnden att utarrendera flervåningshustomterna (AK) 10627/3 och 4, 10628/1–5 och 10629/4–7, eller de tomter som bildas av dessa, i 10 stadsdelen (Sörnäs) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 37 euro/m²



vy för hitasbostäder och/eller bostäder med stöd av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet.

Stadsfullmäktige har 17.1.2018, § 10, beslutat bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera bostadstomterna (AK) 20076/1–3 i 20 stadsdelen (Västra hamnen), eller tomter som i framtiden bildas av dessa, så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 38 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för produktion av hitasbostäder, hyresbostäder med statligt räntestöd och bostadsrättsbostäder.

Stadsfullmäktige har 16.1.2019, § 6, fastställt arrendepprinciper för flervåningshustomterna (AK) 17115/1 och 8, 17120/2, 17122/1 och 4, 17126/1–2, 17127/1–2 samt 17128/1–2 i 17 stadsdelen (Böle) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" i fråga om tomterna för produktion av hyresbostäder och bostadsrättsbostäder med statligt räntestöd motsvaras minst av priset 31 euro/m² vy (605 euro/index 1951) och i fråga om tomterna för hitasproduktion minst av priset 37 euro/m² vy (722 euro/index 1951).

Stadsfullmäktige har 11.9.2019, § 247, fastställt arrendepprinciper för flervåningshustomterna (AK) 26967/1 och 26968/1 i 26 stadsdelen (Forsby), eller de tomter som bildas av dessa, så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras i fråga om tomterna för produktion av bostadsrättsbostäder med statligt räntestöd minst av priset 30 euro/m² vy (nuvärde 3/2019 ca 588 euro/m² vy, index 1961, och ca 470 euro/m² vy med den s.k. Aranedläggningen) och i fråga om tomterna för produktion av hitasbostäder minst av priset 36 euro/m² vy (nuvärde 3/2019 ca 706 euro/m² vy, index 1961).

Kånala, tomten 32011/12

Enligt stadens allmänna praxis ska årsarrendet för bilplatstomter (LPA) fastställas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset en (1) euro per kvadratmeter. I enlighet med jämlikhetsprincipen föreslås det att denna praxis ska tillämpas i arrendepprinciperna för tomten 32011/12,

Förslag till arrendepprinciper

Munksnäs, tomten 30145/6

Med beaktande av jämförelsedata, tomtens läge och ändamål och övriga fakta föreslås det att årsarrendet för tomten 30145/6 i ett kvartersområde för flervåningshus (AK) fastställs så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras



29.01.2020

Ärende/8

minst av priset 36 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om produktion av hitasägarbostäder, vilket motsvarar ett nuvärde (10/2019, index 1973) på ca 710 euro per kvadratmeter våningsyta. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är då ca 2,76 euro/m²/månad. Bostadskomplement som byggs utöver den våningsyta som anges i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms.

Kånala, tomten 32011/12

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

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % av det kalkylmässiga tomtpriset baserat på tomtens huvudsakliga användningsändamål och för andra tomter 5 %.

Det föreslås att båda tomternas arrendetid ska vara ungefär 60 år, varmed arrendetiden går ut 31.12.2080.

Befogenheter

I enlighet med 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_Liite_1
- 2 Kartta_Liite_2
- 3 Kartta_Liite_3

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden



29.01.2020

Ärende/8

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 13.01.2020 § 5

HEL 2019-010815 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Munkkiniemessä sijaitsevan asuinkerrostalotontin 30145/6 (AK) sekä Konalassa sijaitsevan pysäköintitontin 32011/12 (LPA) vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 05.11.2019 § 558

HEL 2019-010815 T 10 01 01 02

Muusanpolku 1 ja Vuorikummuntie 3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- että Helsingin Munkkiniemessä sijaitsevan asuntotontin 30145/6 (AK, kerrostalo) vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.
- että Helsingin Konalassa sijaitsevan autopaikkatontin 32011/12 (LPA) vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(a)hel.fi