



05.05.2021

Ärende/9

§ 101

Arrendeprinciper för bostadstomter (Kårböle, Kungseken, tomten 33399/5 och Magnuskärr, tomten 33037/2)

HEL 2021-002161 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för flervåningshustomten (AK) 33399/5 i Kårböle, Kungseken, som ingår i detaljplaneändring nr 12504, och för flervåningshustomten (AK) 33037/2 i Kårböle, Magnuskärr, som ingår i detaljplaneändring nr 12499, eller för tomter som bildas av dessa, 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 Vuokrauseriaatteen

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Uppgifter om detaljplaner och tomter samt beslut om reservering

Tomten 33399/5

Stadsfullmäktige godkände 24.4.2019, § 133, detaljplaneändring nr 12504 för Porättgatan i Kungseken. Detaljplanen har trätt i kraft 19.6.2019. Enligt detaljplanen hör tomten 33399/5 till ett kvartersområde för flervåningshus (AK) där byggnadernas våningsantal varierar mellan tre och fyra och där byggnaderna huvudsakligen ska vara av trä. Tomten har en yta på 3 698 m² och byggrätt på 3 300 m² vy. Tomten finns vid en gata som heter Porättstigen.

Stadsstyrelsen beslutade 28.10.2019, § 720, reservera tomten 33399/5 för Helsingforsregionens studentbostadsstiftelse sr, som ska låta bygga



05.05.2021

Ärende/9

hyresbostäder med statligt stöd (långt räntestöd) åt studenter. Reserveringen gäller fram till 31.12.2021.

Tomten 33037/2

Bostadstomten 33037/2 ligger i ett område som gränsas av Magnuskärrsvägen, Kasemattgränden och Kasemattberget, och det är fråga om ett nytt kompletteringsbygge för vilket man har utarbetat en egen ändring av detaljplanen som enbart gäller denna tomt (stadsmiljönämnden 28.8.2018, § 405). På tomten finns två bostadshus i dåligt skick som ägs av Helsingfors stads bostäder Ab, med rivningstillstånd i samband med bygglov för nybygget. Ändringen av detaljplanen bidrar till mer byggrätt på 4 200 m² våningsyta på tomterna. Byggrätten på tomten uppgår till totalt 8 600 m² vy.

Stadsstyrelsen har 5.11.2018, § 691, beslutat reservera flervåningshustomten 33037/2 på Magnuskärrsvägen 3 för bostadsproduktionsbyrå med tanke på bygge av hyresbostäder med statligt bolån (långt räntestöd).

Förslag till arrendepinciper

Arrendepinciperna baserar sig på maximipriserna för byggnadsmark per område, som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) har fastställt för bostadsproduktion med räntestöd, med hänsyn till tomtens framtida form för besittning och finansiering, läge samt arrendepinciper som tidigare har fastställt för motsvarande produktionsätt på området. Genom detta eftersträvas en prissättning som är enhetlig och konsekvent.

Jämförelseuppgifter

Stadsfullmäktige har 6.5.2020 (§ 130) fastställt arrendepinciper för flervåningshustomter i Kungseken som följer:

- Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) 33398/2 eller tomterna som bildas av den, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 28 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för produktion av hyresbostäder med statligt stöd.
- Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) 33399/4 eller tomterna som bildas av den bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 30 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för prisreglerad (semi-hitas) produktion av bostäder.



- Av årsarrendet för bostadstomten med statligt stöd tas 80 % ut under den tid då det statliga bolånet för de bostadshus som byggs på tomten amorteras eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

Årsarrende och arrendetid

Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) bestäms så att poängtalet för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober = 100" motsvaras av priset minst 28 euro per kvadratmeter våningsyta för bostadsrätts- eller hyresbostäder producerade med statligt räntestöd samt för hitasproduktion på tomten i Kungseken och minst 29 euro för tomten i Magnuskärr samt minst 30 euro för produktion av fritt finansierad, oregerad produktion av ägar- eller hyresbostäder i flervåningshus på båda områdena.

Arrendet fastställs enligt följande:

Tomt	byggrätt m ² /m ²	€/m ² (index 100)	vy €/m ² (index 1980)	Grundår sarrende (index 100)	Begyn- nelseår- sarrende (index 1980)	Begynn- seårsarrende € med 20 % ARA- nedsättning
33399/5 AK	3 300	28	554,40	3 696	73 181	58 545
33037/2 AK	8 600	29	574,20	9 976	197 525	158 020

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.

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är således 1,77–1,84 euro/m²/mån. för bostadsrätter och hyresbostäder med statsstöd och för de fritt finansierade oregerade bostäderna 2,22–2,30 euro/m²/mån.

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

Det är meningen att arrendera ut tomterna i ca 60 år. Således upphör arrendetiden 31.12.2080.

Befogenheter



05.05.2021

Ärende/9

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 19.04.2021 § 267

HEL 2021-002161 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Kaarelan Kuninkaantammessa sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12504 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 33399/5 sekä Kaarelan Maununnevassa sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12499 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 33037/2 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrauseriaatteet liitteen 1 mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Käsittely

19.04.2021 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Tuula Saxholm

Esteellisyyden syy: yhteisöjäviys (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



05.05.2021

Ärende/9

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

Kaupunkiympäristölautakunta 02.03.2021 § 100

HEL 2021-002161 T 10 01 01 02

Muotokuvanpolku, Maununnevantie 3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- Kaarelan Kuninkaantammessa ja Maununnevalla sijaitseviin asemakaavan muutokseen nro 12504 ja 12499 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 33399/5 ja 33037/2 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrauseriaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti myöhemmin päätettävästä ajankohdasta lukien 31.12.2080 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi