



16.01.2019

Ärende/8

§ 8

Arrendeprinciper för flervåningshustomter i Forsby (tomterna 26962/3–5)

HEL 2018-008109 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för tomterna 3–5 i kvartret 26962 som ingår i detaljplanen och detaljplaneändringen nr 12389 för 26 stadsdelen (Forsby) från en senare bestämd tidpunkt till 31.12.2075 i enlighet med bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Ensimmäinen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12389

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

För Forsby sjukhusområde har det utarbetats en första detaljplan och detaljplaneändring nr 12389 som är nödvändig för att kunna utveckla området och bygga där. Bostadstomterna 26962/3–5 har utarrenderats med ett kortfristigt arrendeavtal till planerade bolag för att bygglov ska kunna sökas. Meningen är att inleda byggandet på tomterna i början av 2019. Den nya arrendetiden för tomten är ca 55 år.

Tomterna för flervåningshus (AK) förverkligas som produktion av hyresbostäder och bostadsrättsbostäder med statligt räntestöd. Arrendet motsvarar byggrättens nuvärde (index 1950) på ca 585 euro/m² vy (ca 468 euro/m² vy med den s.k. Ara-nedsättningen). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir ca 2,34 euro/m² i månaden (ca 1,87 euro/m² i månaden med den s.k. Ara-nedsättningen). Arrendet för bostadstomterna (AK), som ska förverkligas som produktion av



hitasbostäder, motsvarar byggrättens nuvärde (index 1950) på ca 702 euro/m² vy. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår till ca 2,81 euro/m² i månaden.

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneuppgifter och gällande tomtuppgifter

Den första detaljplanen och detaljplaneändringen nr 12389 för Forsby sjukhusområde godkändes av stadsfullmäktige 14.12.2016 (§ 349) och trädde i kraft 27.1.2017. I detaljplaneområdet byggs nya bostäder på sammanlagt ca 107 847 m² vy, varav 14 377 m² vy gäller ändring av användningsändamål. Området har i nuläget 8 595 m² bostadsvåningsyta. Dessutom har det i detaljplanen anvisats byggrätt på 20 000 m² vy för specialboende och därmed sammanhängande tjänster, 2 630 m² vy för affärer och dagligvarubutiker, 4 700 m² vy för närservice och 830 m² vy för gemensamma lokaler. Detaljplaneområdet har våningsyta på sammanlagt 143 772 m² vy.

Byggrätten på tomten för flervåningshus (AK) 26962/3 uppgår till 7 500 m² vy. Tomten har en yta på 3 261 m² och dess primära adress är Kommunalhemsvägen. Tomten fördes in i fastighetsregistret 1.3.2018.

Byggrätten på tomten för flervåningshus (AK) 26962/4 uppgår till 9 650 m² vy. Tomten har en yta på 3 464 m² och dess primära adress är Forsbyvägen. Tomten fördes in i fastighetsregistret 1.3.2018.

Byggrätten på tomten för flervåningshus (AK) 26962/5 uppgår till 9 250 m² vy. Tomten har en yta på 3 567 m² och dess primära adress är Forsbyvägen. Tomten fördes in i fastighetsregistret 1.3.2018.

Detaljplanekartan finns som bilaga 2.

Markuppgifter

Enligt befintliga uppgifter har det på flervåningshustomterna 26962/3–5 i området för den första detaljplanen och detaljplaneändringen nr 12389 inte bedrivits sådan verksamhet som orsakar förorening av mark eller grundvatten.

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 28.11.2016 (1 081 §) reservera flervåningshustomterna (AK) 26962/3–5 (tidigare detaljplanetomterna 26962/1 och 3) i Forsby sjukhusområde för bostadsproduktionsbyrån för produktion av hyresbostäder med statligt stöd och bostäder av mellanformstyp till 31.12.2018 bland annat på följande villkor: Av bostadsbyggrätten som planläggs på tomterna ska ca 1/3 förverkligas som hyresbostäder



med statligt stöd och ca $\frac{2}{3}$ som bostäder av mellanformstyp. Den eventuella hitasproduktionen förverkligas med Hitas I-villkor.

Enligt bostadsproduktionens anmälan byggs på tomten 26962/3 fritt finansierade ägarbostäder med Hitas I-villkor, på tomten 26962/4 bostadsrättsbostäder med statligt räntestöd (långfristigt räntestöd) och på tomten 26962/5 hyresbostäder med statligt räntestöd (långfristigt räntestöd).

Den sammanlagda bostadsbyggrätten på tomterna uppgår till 26 400 m² vy, varav ytan för bostäder av mellanformstyp (Hitas, bostadsrätt) uppgår till sammanlagt 17 150 m² vy och ytan för hyresbostäder med statligt räntestöd till sammanlagt 9 250 m² vy.

Kortvarig utarrendering av tomter

Chefen för teamet bostadstomter i stadsmiljösektorns tomtenhets beslutade 13.6.2018 (§ 183) utarrendera tomten 26962/3 kortvarigt till stadens bostadsproduktion för bolaget Asunto Oy Helsingin Koskelanpihas räkning för sökning av bygglov för tiden 1.6.2018–31.5.2019.

Chefen för teamet bostadstomter beslutade dessutom 7.6.2018 (§ 179) utarrendera tomten 26962/4 kortvarigt till stadens bostadsproduktion för bolaget Helsingin Asumisoikeus Oy Koskelanties räkning för sökning av bygglov för tiden 1.6.2018–31.5.2019.

Chefen för teamet bostadstomter beslutade ytterligare 7.6.2018 (§ 176) utarrendera tomten 26962/5 kortvarigt till stadens bostadsproduktion för bolaget Helsingfors stads bostäder Ab Heka Koskela Koskelantie 66:s räkning för sökning av bygglov för tiden 1.6.2018–31.5.2019.

Förslag till arrendeprinciper

Arrendet har bestämts med beaktande av tidigare fastställda arrendeprinciper för samma eller motsvarande område, tomternas läge och markvärdets utveckling i området. En enhetlig och konsekvent prissättning har eftersträvat. Tomternas besittnings- och finansieringsform har enligt sedvanlig praxis beaktats vid bestämning av arrendeprinciper.

Jämförelseuppgifter

Stadsfullmäktige beslutade 14.6.1995 (ärende 24) bemyndiga dåvarande fastighetsnämnden att utarrendera outbrutna områden på ca 3 910 m² och ca 2 790 m² av lägenheten Koskela-Forsby RNr 1 i byn Forsby i 6 stadsdelen (Forsby) för bostadsändamål så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 20,18 euro/m² vy.



16.01.2019

Stadsfullmäktige beslutade 2.3.2005 (ärende 14) bemyndiga dåvarande fastighetsnämnden att utarrendera ett outbrutet område på ca 8 332 m², eller den tomt som bildas av detta, av lägenheten Koskela-Forsby RNr 1 i byn Forsby i 26 stadsdelen (Forsby) för bostadsändamål så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 23 euro/m² vy för bostäder (servicebostäder) och 15 euro för grupphem och servicelokaler.

Stadsfullmäktige beslutade 29.8.2012 (§ 234) bemyndiga dåvarande fastighetsnämnden att utarrendera flervåningshustomten (AK) 28171/13 i 28 stadsdelen (Åggelby) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro/m² vy för bostäder med hitasvillkor och 33 euro/m² vy för bostäder utan hitasvillkor.

Stadsfullmäktige beslutade 29.8.2012 (§ 233) bemyndiga dåvarande fastighetsnämnden att utarrendera flervåningshustomterna (AK) 25878/6 och 8, eller de tomter som bildas av dessa, i 25 stadsdelen (Kottby) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 28 euro/m² vy för hitasbostäder och/eller bostäder med statligt räntestöd.

Stadsfullmäktige beslutade 29.8.2012 (§ 233)/28.8.2013 (§ 14) bemyndiga dåvarande fastighetsnämnden att utarrendera flervåningshustomten (AK) 25878/7, eller de tomter som bildas av denna, i 25 stadsdelen (Kottby) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 34 euro/m² vy för fritt finansierade hyresbostäder.

Stadsfullmäktige beslutade 4.11.2015 (§ 282) bemyndiga dåvarande fastighetsnämnden att utarrendera flervåningshustomterna (AK) 28131/4 och 5, eller de tomter som bildas av dessa, i 28 stadsdelen (Åggelby) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 29 euro/m² vy för bostadsrättsbostäder och hyresbostäder med statligt räntestöd.

Stadsfullmäktige beslutade 9.12.2015 (§ 340) bemyndiga dåvarande fastighetsnämnden att utarrendera flervåningshustomterna (AK) 23126/11–13, eller de tomter som bildas av dessa, i 23 stadsdelen (Majstad) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 40 euro/m² vy för oreglerade ägarbostäder och 38 euro/m² vy för oreglerade hyresbostäder. Byggnader som ska rivs har sänkt arrendepriiset.

Stadsfullmäktige beslutade 15.2.2017 (§ 96) bemyndiga dåvarande fastighetsnämnden att utarrendera bostadstomten (A) 28327/1 i 28 stadsdelen (Åggelby) så att poängtalet 100 för det officiella levnads-



kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 33 euro/m² vy. Fritt finansierade ägarbostäder med Hitas II-villkor har byggts på tomten.

Arrendeprinciper

Med beaktande av de ovan angivna jämförelseuppgifterna, tomternas läge, hustypen och markvärdets utveckling i området föreslås det att årsarrendet för flervåningshustomterna (AK) 26962/3–5 bestäms 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 av priset 30 euro/m² vy, vilket motsvarar ett nuvärde (6/2018, index 1950) på ca 585 euro/m² vy (ca 468 euro med den s.k. Ara-nedsättningen) och i fråga om tomterna för hitasproduktion av minst 36 euro/m² vy, vilket motsvarar ett nuvärde (6/2018, index 1950) på ca 702 euro/m² vy.

I fråga om tomterna för hyresbostäder eller bostadsrättsbostäder med statligt räntestöd (AK) blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna ca 2,34 euro/m² i månaden (ca 1,87 euro/m² i månaden med den s.k. Ara-nedsättningen). I fråga om tomterna för produktion av hitasbostäder (AK) blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna ca 2,81 euro/m² i månaden.

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

Priset på tomterna för bostadsproduktion med statligt stöd har förhandlats fram med finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara). Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara) anser att de föreslagna priserna stämmer överens med Aras anvisningar och är godtagbara. Av årsarrendet för tomterna tas 80 % ut så länge som statligt bostadslån för bostadsproduktionen på tomterna återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

Om tomternas finansierings- och/eller upplåtelseformer ändras till exempel med anledning av ett reserveringsbeslut eller en ändring av detaljplanen kan arrendet för tomterna i fråga bestämmas utifrån det pris som i detta förslag anges för de ovannämnda tomterna och som lämpar sig för och motsvarar den nya finansierings- och/eller upplåtelseformen.

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



16.01.2019

Ärende/8

Arrendetiden föreslås vara cirka 55 år. Arrendeavtalet går då ut 31.12.2075.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Ensimmäinen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12389

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 10.12.2018 § 797

HEL 2018-008109 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vahvistaa Helsingin kaupungin kaupunginosan 26. (Koskela) asemakaavan ja asemakaavan muutokseen nro 12389 sisältyvien korttelin 26962 tonttien 3-5 vuokrauseriaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Käsittely

10.12.2018 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Anni Sinnemäki, Tuula Saxholm

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251

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



16.01.2019

Ärende/8

maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 09.10.2018 § 480

HEL 2018-008109 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vuokraa Helsingin kaupungin kaupunginosan 26. (Koskela) ensimmäiseen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12389 sisältävät asuinkerrostalotontit (AK) 26962/3-5 kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka liitteestä nro 1 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Anne Björn, tonttiasiamies, puhelin: 310 32870
anne.bjorn(a)hel.fi