



24.11.2021

Ärende/7

§ 357

Arrendeprinciper för en bostadstomt (Storskog, Jakobacka, tomten 41216/6)

HEL 2021-007660 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendegrunderna för bostadstomten (A) 41216/6, eller de tomter som bildas av den, i Helsingfors stads 41 stadsdel (Storskog) i enlighet med bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavakartta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Reserveringstagaren

Bilagor till utdrag
Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige
Bilaga 1

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Reserveringsbeslut som gäller området

Fastighetsnämnden har 28.1.2016 (27 §) berättigat fastighetskontorets lokalcentral att bereda utvecklingen av centrala Jakobacka genom en projektallians.



24.11.2021

Ärende/7

Stadsstyrelsen beslutade 2.5.2016 (427 §) reservera området för partnerskapsplanläggning och planering av bostadsprojekt fram till 31.12.2018 bl.a. på följande villkor:

- bostäderna som byggs på området och fördelningen av dem ska vara mångsidig, med hänsyn till marknadsläget
- fastighetsnämnden väljer vem som tar emot reserveringen genom ett separat beslut på samma gång som man fattar beslutet om projektet för utveckling av centrala Jakobacka
- den som tar emot reserveringen är skyldig att iaktta de allmänna reserveringsvillkoren.

Fastighetsnämnden beslutade 16.6.2016 (282 §) reservera området för NCC Oy och Optiplan Oy tillsammans fram till 31.12.2018 på det villkor att reserveringen börjar gälla efter att upphandlingsavtalet om utveckling av centrala Jakobacka har undertecknats.

Stadsmiljönämnden ändrade 26.9.2017 (121 §) de reserverade områdena på så sätt att området utvidgades från det ursprungliga med det område som framgår i beslutets bilaga (ett tredje kvarter lades till det reserverade området).

Chefen för teamet bostadstomter har 6.3.2018 (64 §) godkänt NCC Suomi Oy, Optiplan Oy, Bonava Suomi Oy och Avain Yhtiöt Oy som samarbetsparter. Samarbetsparterna bör iaktta dessa reserveringsbeslut samt villkoren i dessas preciserande beslut.

Tomtchefen har sedermera fortsatt reserveringen av tomten 41216/6 fram till 31.12.2019 enligt de tidigare villkoren 6.2.2019 (8 §) samt fram till utgången av 2020 med beslut 13.12.2019 (95 §).

Genom beslut 3.2.2021 (5 §) beslutade tomtchefen att fortsätta reservera tomten ända till 31.12.2021 enligt följande:

- Tomten 41216/6 har reserverats åt Avain Yhtiöt Oy (FO-nummer 2308788-2, nytt reserveringsnummer A1141-842).
- På tomten ska det uppföras hyresbostäder, antingen oreglerade och fritt finansierade och/eller med statligt kortfristigt räntestöd (10 år) och/eller hyresbostadsproduktion med lånegaranti.

Detaljplan och tomtuppgifter

Enligt detaljplaneändring nr 12495 ("Jakobackas hjärta"), som godkändes av stadsfullmäktige 29.8.2018 och vann laga kraft 24.10.2018, utgör tomten 41216/6 kvartersområde för bostadshus (A). Tomtens byggrätt är 4 000 m² vy.



24.11.2021

Ärende/7

På första våningen får man bygga affärs-, kontors-, eller arbetslokaler. På tomten har det anvisats en byggnadsyta för bilförvaring, på den får byggas carport (a) utan hinder av den bestämda våningsytan. På området får byggas lagerutrymmen samt utrymmen för avfallshantering och teknisk service.

Tomten har en yta på 5 338 m² och adressen är Jakobbackastigen 8/Klapperstensstigen 6. Tomten fördes in i fastighetsregistret 24.3.2021.

Lokaliseringskartan finns som bilaga 2. Ett utdrag ur detaljplaneändringen finns som bilaga 3.

Uppgifter om marken

Enligt tillgängliga uppgifter har det inte på arrendområdet tidigare bedrivits verksamhet som kan ha orsakat förorening av mark eller grundvatten.

Byggherren sanerar marken på tomterna i samband med byggandet så att de uppnår nivån som krävs för bostadsbyggande. Staden ersätter byggherren för de utgifter för marksanering som överskrider de sedvanliga kostnaderna för markbyggnad. I fråga om rengöringsåtgärderna och kostnadsfördelningen följs stadens vedertagna praxis.

Arrendeprinciper

När arrendeprinciperna bestämdes har man tagit hänsyn till en mall för priszoner vilken stämmer överens med det värde på tomt 41216/6 som fastställts i en opartisk värdering. Härigenom har en enhetlig och konsekvent prissättning eftersträvat. Värderingsinstrumentet ingår i det bifogade materialet.

Årsarrendet för bostadstomten (A) 41216/6 eller tomterna som bildas av den bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 25 euro per kvadratmeter bostadvåningsyta. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår då i den angivna prisnivån till cirka 2,02 euro/m² bostadsyta i månaden på tomten.

Affärslokaler på marknivå, butiker, utställningslokaler, kontor eller motsvarande utrymmen som eventuellt byggs på tomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

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



24.11.2021

Ärende/7

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 %, bestämt enligt tomtens huvudsakliga användningsändamål.

Arrendetiden är ca 60 år, så att arrendetiden går ut 31.12.2080.

Befogenheter

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
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavakartta

Bilagematerial

- 1 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Reserveringstagaren

Bilagor till utdrag
Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige
Bilaga 1

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 15.11.2021 § 843

HEL 2021-007660 T 10 01 01 02

Päätös



24.11.2021

Ärende/7

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin kaupungin 41. kaupunginosassa (Suurmetsä) sijaitsevan asuntontin (A) 41216/6 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 14.09.2021 § 460

HEL 2021-007660 T 10 01 01 02

Jakomäenpolku 8

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vahvistaa Helsingin kaupungin 41. kaupunginosassa (Suurmetsä) sijaitsevaan asemakaavan muutokseen nro 12495 merkityn asuntontin (A) 41216/6 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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