



19.01.2022

Ärende/11

## § 11

### Arrendeprinciper för tomterna 41296/4 och 41296/5 i ett kvartersområde för bostads- och arbetsplatsbyggnader (ATY) (Storskog, Alpbyn)

HEL 2021-012759 T 10 01 01 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för tomterna 41296/4 och 41296/5 i ett kvartersområde för bostads- och arbetsplatsbyggnader (ATY) i Helsingfors Storskog (Alpbyn) fram till 31.12.2075 i enlighet med bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavaote 11370

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Utdrag

**Utdrag**  
Reserveringstagarna

**Bilagor till utdrag**  
Förslagstext  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Detaljplane- och tomtuppgifter

Enligt detaljplan nr 11370, som fastställts av stadsfullmäktige 30.8.2006 (§ 214) och som vunnit laga kraft 13.10.2006, har tomterna 4



och 5 i kvarter 41296 detaljplanebeteckningen ATY (kvartersområde för bostads- och arbetsplatsbyggnader). Arbets- och affärslokaler som inte förorsakar miljökador får placeras på området.

Enligt detaljplanen uppgår byggrätten på tomt 41296/4 till 400 m<sup>2</sup> vy, varav högst 250 m<sup>2</sup> vy ska reserveras för bostäder och 150 m<sup>2</sup> vy för arbets- och affärslokaler. Tomten har en yta på 1 059 m<sup>2</sup> och adressen Alpbygränden 11. Byggrätten på tomt 41296/5 uppgår enligt planen till 1 200 m<sup>2</sup> vy, varav högst 600 m<sup>2</sup> vy ska reserveras för bostäder och 600 m<sup>2</sup> vy för arbets- och affärslokaler. Tomten har en yta på 2 358 m<sup>2</sup> och adressen Alpbygränden 9.

En tomtindelning har gjorts för tomterna 41296/4 och 41296/5 18.6.2018 (nr 13142). Tomterna fördes in i fastighetsregistret 4.1.2019.

En lägeskarta och ett utdrag ur detaljplanen utgör bilagorna 2 och 3.

#### Beslut om reservering

Fastighetsnämnden har 28.1.2016 (§ 36) överfört tomterna till den fortlöpande tomtansökningen. En tomt reserverades för Laponte Oy (sedermera Den Finland Oy), som dock avstod från reserveringen. Tomtchefen har 13.12.2019 (§ 95) igen överfört tomterna till den fortlöpande tomtansökningen. Tomtchefen har 21.9.2020 (§ 53) reserverat tomterna 41296/4 och 5 för e-House Oy och Kiinteistökehitys Initum Oy fram till 31.12.2022 bland annat på det villkor att dessa planerar och uppför oreglerade fritt finansierade ägar- och/eller hyresbostäder och/eller hyresbostäder med kortfristig räntestöd (10 år) på tomterna.

#### Kortfristig utarrendering

Chefen för stadsmiljösektorns tomtenhet har 26.11.2020 (§ 335) beslutat att utarrendera tomterna 41296/4 och 5 till ett bolag som ska bildas för Initum Asunnot Oy:s räkning 1.12.2020–30.11.2021 för ansökan om bygglov.

#### Arrendeprinciper

##### Årsarrende och arrendetid

Årsarrendet för tomterna 41296/4 och 41296/5 i ett kvartersområde för bostads- och arbetsplatsbyggnader (ATY) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 23 euro per kvadratmeter våningsyta (nuvärde ca 466 euro/index 2026) för fritt finansierad ägarbostadsproduktion och minst 13 euro per kvadratmeter våningsyta (nuvärde ca 263 euro/index 2026) för arbetsplatsbyggnader.



19.01.2022

Ärende/11

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår till ca 1,86 euro/m<sup>2</sup> vy i månaden. För arbets- och affärslokaler är effekten ca 1,05 euro/m<sup>2</sup> vy i månaden.

De föreslagna arrendeprinciperna baserar sig på ett värderingsinstrument som tagits fram av en opartisk värderare (GEM Property Oy, 12.1.2018). Förslaget stöds också av ett värderingsinstrument för tomterna 41302/14 och 41302/27 i Alpbyn (A-2, kvartersområde för bostadshus) som tagits fram av GEM Property Oy 1.7.2020 och som innehåller samma uppskattning av arrendet för bostadsbyggnadsrätten. Värderingsinstrumentet ingår i det bifogade materialet.

Det är meningen att tomterna arrenderas ut från och med ett datum som fastställs senare på så sätt att arrendetiden löper ut 31.12.2075.

#### 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 Asemakaavaote 11370

#### Bilagematerial

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

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Utdrag

**Utdrag**  
Reserveringstagarna

**Bilagor till utdrag**  
Förslagstext  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Kommunalbesvär, fullmäktige

#### För kännedom

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

FO-nummer  
0201256-6

Kontonr  
FI0680001200062637  
Moms nr  
FI02012566



19.01.2022

Ärende/11

Stadsmiljösektorn  
Stadsmiljönämnden

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 13.12.2021 § 917

HEL 2021-012759 T 10 01 01 02

### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin Suurmetsässä (Alppikylä) sijaitsevien asuin- ja työpaikkarakennusten korttelialueen tonttien (ATY) 41296/4 ja 41296/5 vuokrausperiaatteet 31.12.2075 saakka liitteen 1 mukaisesti.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 30.11.2021 § 669

HEL 2021-012759 T 10 01 01 02

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vahvistaa Helsingin Suurmetsässä (Alppikylä) sijaitsevien asemakaavaan ja asemakaavamuutokseen nro 11370 sisältyvien asuin- ja työpaikkarakennusten korttelialueen tonttien (ATY) 41296/4 ja 41296/5 vuokrausperiaatteet 31.12.2075 saakka liitteen 1 mukaisesti.

### Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

### Lisätiedot

Juha Heikkilä, asiantuntija, puhelin: 09 310 70964  
juha.heikkila(a)hel.fi