



19.01.2022

Ärende/10

§ 10

Arrendeprinciper för vissa tomter (Böle, Postparken tomterna 17129/1, 2 och 3)

HEL 2021-012096 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för tomterna för flervåningshus (AK) 17129/1 och 2 samt för bilplatstomten (LPA) 17129/3 i Helsingfors stads 17 stadsdel (Böle), som ingår i detaljplaneändring nr 12475, eller tomterna som bildas av dem fram till 31.12.2080 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 Asemakaavan muutos nro 12475

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändring nr 12475 som har utarbetats för Postparken i Böle vann laga kraft 6.7.2018. Detaljplanen gör det möjligt att bygga för ca 5 700 invånare på före detta Landtrafikcentralens område. Byggandet i området har inletts 2019.

Beslut om reservering

Stadsstyrelsen beslutade 25.8.2014 (§ 836) att reservera cirka 150 000 m² vy av den planerade bostadsbyggrätten för Postparkens område för överlåtelse av områden i stadens ägo för partnerskapsplanläggning och planering och genomförande av bostadsprojekt fram till 31.12.2016 på bland annat följande villkor:



- Av bostadsbyggrätten som planläggs i området ska ca 20 % byggas som hyresbostäder med statligt stöd, 40 % som bostäder av mellanformstyp och 40 % som oreglerade ägar- och/eller hyresbostäder med fri finansiering. Hyresbostäder kan utgöra högst ca 30 % av den oreglerade bostadsproduktionen.
- Byggarna för den oreglerade bostadsproduktionen väljs genom en idé-/koncepttävling.
- Den oreglerade bostadsbyggrätten reserveras för vinnarna i tävlingen. Enligt fastighetsnämndens omdöme är det också möjligt att för vinnarna reservera högst ca 50 % av bostadsbyggrätten för bostadsproduktion av mellanformstyp.
- Tomterna för oreglerad bostadsproduktion överläts genom försäljning till det verkliga värdet, förutsatt att stadsfullmäktige fastställer försäljningsgrunderna för tomterna.

Stadsstyrelsen har 23.11.2015 (§ 1141) reserverat tomterna (AK) 17123 och 17125–17129 i kvarteren i östra delen av utkastet till detaljplan för Postparken 12475 i sin helhet för Helsingfors stads bostadsproduktionsbyrå för planering av bostadsprojekt. I enlighet med det tidigare beslutet har man i Postparkens område allmänt reserverat byggrätt som motsvarar produktion på ca 30 000 m² vy för bostadsproduktionsbyrå för produktion av hyresbostäder med statligt stöd. Dessutom föreslogs att man reserverar byggrätt som motsvarar ca 31 500 m² vy för bostadsproduktionsbyrå för produktion av mellanformstyp, utöver den reglerade hyresbostadsproduktion som reserverats tidigare. Reserveringarna riktades till de nu aktuella kvarteren, men enligt beslutet fastställs finansierings- och besittningsformen för tomterna senare när planeringen preciseras.

Tomtchefen har förlängt reserveringen 6.4.2018 (§ 14), 13.12.2019 (§ 95) och 3.2.2021 (§ 5) så att den gäller till 31.12.2021.

Enligt bostadsproduktionstjänsten vid Helsingfors stads stadsmiljösektor ska tomten 17129/1 bebyggas med bostadsrättsbostäder med statligt stöd och tomten 17129/2 med bostäder av mellanformstyp (Hitas).

Den sammanlagda bostadsbyggrätten på tomterna uppgår till 12 000 m² vy, varav ytan för bostäder av mellanformstyp (Hitas, bostadsrätt) uppgår till sammanlagt 4 800 m² vy och ytan för bostadsrättsbostäder med statligt räntestöd till sammanlagt 7 200 m² vy. Dessutom uppgår den sammanlagda byggrätten för butiks- och kombilokaler på tomterna till 400 m² vy.



Detta beslut om arrendepprinciper följer en fördelning av besittningsformer som är i linje med stadsstyrelsens reserveringsbeslut 25.8.2014 (§ 836). Fördelningen av besittningsformer är i nuläget den följande: Produktion av bostäder av mellanformstyp 38 %, produktion av ARA-hyresbostäder 22 % och oregerad bostadsproduktion, inklusive fritt finansierad ägar- och hyresbostadsproduktion, 40 %. I Postparken omfattar mellanformstypen produktionen av bostadsrätts- och Hitasbostäder.

Detaljplan

Detaljplaneändring nr 12475 för Postparken godkändes av stadsfullmäktige 25.4.2018 (§ 90) och vann laga kraft 6.7.2018. Våningsytan i detaljplaneändringen uppgår till sammanlagt 251 095 m² vy, varav 237 400 m² vy är för boende, 4 310 m² vy för affärs- och verksamhetslokaler, 8 200 m² vy för offentliga tjänster och 1 185 m² vy för gemensamma lokaler.

I detaljplaneområdet finns sammanlagt 14 kvarter för flervåningshus (AK). I en del av dessa får förutom bostäder, fritidslokaler och gemensamma lokaler också butiks-, kombi- och daghemslokaler placeras. I området finns dessutom två kvarter för allmänna byggnader (Y), där en skola och/eller ett daghem får byggas, och ett kvarter i sambruk som betjänar boende (AH), där fritidslokaler för invånarna och småskalig affärsverksamhet, såsom ett kafé, får placeras. I detaljplanen anges också tre kvarter för bilplatser (LPA), där en parkeringsanläggning med gemensamma lokaler i marknivå får byggas.

En karta över läget utgör bilaga 2. Ett utdrag ur detaljplanen utgör bilaga 3.

Arrendepprinciper

Arrendepprinciperna har bestämts med beaktande av tidigare fastställda arrendepprinciper för samma område eller motsvarande områden, tomternas läge och användningsändamål, markvärdets utveckling i området och en utomstående experts bedömning av marknadsvärdet på byggrätterna för tomterna. En enhetlig och konsekvent prissättning har eftersträvat. Tomternas besittnings- och finansieringsform har enligt sedvanlig praxis beaktats, likaså kostnaderna för tomternas bilplatser och för grundläggningen av byggnaderna. Värderingsutlåtandet finns i bilagematerialet.

Jämförelseuppgifter

Stadsfullmäktige har 8.9.2021 (§ 268) fastställt arrendepprinciper för tomterna för flervåningshus (AK) 17114/2 och 10 i 17 stadsdelen (Böle)



på så sätt att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 34 euro (682/ind. 2006) per kvadratmeter våningsyta för tomter för hyresbostadsproduktion med statligt räntestöd och bostadsrättsbostadsproduktion. För bostadsproduktionen med statligt stöd (långt räntestöd) tas 80 % av årsarrendet för tomterna 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.

Stadsfullmäktige har 31.3.2021 (§ 76) fastställt arrendepprinciper för tomten för flervåningshus (AK) 17116/6 i 17 stadsdelen (Böle) på så sätt att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 40 euro (792 euro/ind. 1980) per kvadratmeter våningsyta för tomter för Hitasbostadsproduktion.

Årsarrende och arrendetid

Årsarrendet för flervåningshustomten (AK) 17129/1 bestäms på så sätt att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 34 euro (689 euro/ind. 2026) per kvadratmeter våningsyta för tomter för produktion av bostadsrättsbostäder med statligt räntestöd.

Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) 17129/2 bestäms på så sätt att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 36 euro (729 euro/ind. 2026) per kvadratmeter våningsyta för tomter för Hitasbostadsproduktion.

För butiks- och kombilokaler såsom affärer, kontor, kaféer, restauranger, arbetslokaler eller motsvarande lokaler som eventuellt byggs på tomten är priset minst 22 euro (446 euro/ind. 2026) per kvadratmeter. Priset för bilplatstomten (LPA) är ca 20 euro/m² vy eller m² i den nämnda prisnivån.

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

Det föreslås att 70 procent av arrendet för tomter med statligt stöd eller för tomter som motsvarar denna produktion tas ut till och med utgången av 2026 på grund av begynnelseårsnedsättningen som beviljas eftersom området inte är färdigt. Varefter 80 procent av årsarrendet för tomterna tas ut för bostadsproduktion med statligt stöd (långt räntestöd) under den tid då det statliga bolånet för de bostadshus som



19.01.2022

Ärende/10

byggs på tomten amorteras eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

Arrendetiden för tomterna är cirka 60 år, dvs. fram till 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 Asemakaavan muutos nro 12475

Bilagematerial

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljösektorn
Stadsmiljönämnden
Bostadsproduktion

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 13.12.2021 § 916

HEL 2021-012096 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin kaupungin 17. kaupunginosassa (Pasila) sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12475 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 17129/1 ja 2 sekä autopaikkatontin



19.01.2022

Ärende/10

(LPA) 17129/3 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 16.11.2021 § 639

HEL 2021-012096 T 10 01 01 02

Postipuisto

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- että kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12475 sisältyvän asuinkerrostalotonttien (AK) 17129/1-2 ja autopaikkatonttien (LPA) 17129/3 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Elena Lukkarinen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 28998
elena.lukkarinen(a)hel.fi