



16.02.2022

Ärende/5

§ 31

Arrendeprinciper för vissa tomter (Kårböle, Kungseken och Hongasmossa)

HEL 2021-014660 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för:

- bostadstomterna (AK) 33414/1, 33415/1, 33416/1 och 33419/1, eller tomterna som bildas av dem, som ingår i detaljplaneändringen nr 12401 i Kungseken i Kårböle, från en tidpunkt som fastställs senare fram till 30.12.2080 i enlighet med bilaga 1 samt
- bostadstomten (A) 33367/1, eller för de tomter som bildas av den, som ingår i detaljplanen nr 11870 i Hongasmossa i Kårböle, från en tidpunkt som fastställs senare fram till 30.12.2080 i enlighet med bilaga 2.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Kuninkaantammi, vuokrausperiaate
- 2 Honkasuo, vuokrausperiaate
- 3 Sijaintikartta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen har 8.2.2021 § 114 reserverat följande tomter för flervåningshus för byggande av bostadsrättsbostäder:

- tomten 33414/1 i Kungseken reserverades gemensamt för ES-Laatuasunnot Oy och ES-Laatuasumisoikeus Oy



- tomten 33415/1 i Kungseken reserverades gemensamt för Kastellitalot Oy och Woodcomp Oy
- tomten 33419/1 i Kungseken reserverades för Aso-asunnot Uusi-maa Oy
- tomten 33367/1 i Hongasmossa reserverades för stadsmiljösektorns bostadsproduktionstjänst.

I det nämnda reserveringsbeslutet ingår även tomten för flervåningshus 33367/1 som reserverades för byggande av fritt finansierade bostäder med prisreglering för Mangrove Rakennuttaja Oy.

Uppgifter om detaljplanen, tomter och marken

Stadsfullmäktige har 30.8.2017 § 305 godkänt detaljplaneändring nr 12401 för Dammstranden i Kungseken. Detaljplaneändringen vann laga kraft 27.10.2017. Enligt detaljplanen hör tomterna 33414/1, 33415/1, 33416/1 och 33419/1 till ett kvartersområde för flervåningshus (AK) i vilket byggnadernas våningstal varierar mellan fyra och fem. Tomternas exploateringstal (e) varierar mellan 1,13 och 1,26. Enligt detaljplanebestämmelserna ska byggnadernas fasader och konstruktioner huvudsakligen vara av trä. I byggandet ska man sträva efter en hög energieffektivitet och förnybar energi ska produceras på tomterna. Bostadstomternas alla parkeringsplatser placeras i en parkeringsanläggning som byggs på bilplatstomten vid Dammstranden. Anläggningen förvaltas av ett parkeringsbolag som bildas för ändamålet. Bostadstomterna ingår förtecknings- och användningsavtal samt övriga avtal som behövs för att säkerställa genomförande av parkeringsanläggningen och indelning av kostnader mellan användarna.

Tomterna i Kungseken ligger vid gatorna Palettringen och Vattenringen. Tomternas byggbarhet har säkerställts genom grundberedning av hela Dammstrandens detaljplaneområde med banköverlastsmassor.

Hongasmossa har planlagts för småhusdominerat boende. Enligt detaljplanebestämmelserna ska principerna för lågenergibyggnad följas och förnybara energiformer utnyttjas i hela detaljplaneområdet. En detaljplanebestämmelse om träbyggnad gäller för hela detaljplaneområdet.

Detaljplanen 11870 för Fjärilsängen i Hongasmossa godkändes 29.8.2012. Tomten 33367/1 upptas som kvartersområde för bostadshus i fyra våningar (A) med en byggrätt på 6 350 m² våningsyta + 550 m²-vy. Det första talet står för antalet kvadratmeter bostadsvåningsyta och det andra för antalet kvadratmeter våningsyta reserverade för affärslokaler. På tomten får placeras en dagligvaruhandel. Tomten har en



16.02.2022

Ärende/5

yta på 8 531 m² och tomtexploateringsstalet är e=0,8. Tomten ligger vid Fjärilsringen 29.

Arrendeprinciper

Tomter 33414/1 (AK), 33415/1 (AK), 33419/1 (AK) och 33367/1 (A)

Arrendeprinciper för tomterna som reserverats för reglerad produktion baserar sig på maximipriserna för byggnadsmark per område som gäller år 2022 och som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) har fastställt för bostadsproduktion med räntestöd, med hänsyn till tomtens framtida besittnings- och finansieringsform, läge, framtida byggnadstyp (flervåningshus/ småhus) samt eventuella specialfaktorer som höjer priset, och som ARA har godkänt. I Kungseken och i Hongasmossa finns inga sådana faktorer som höjer priset, såsom läge vid havsstranden eller en station för spårvägstrafik, varför byggrättens å-pris bestäms endast på basis av det maximipris per område som ARA har godkänt.

Jämförelseuppgifter

Stadsfullmäktige fastställde 5.5.2021 § 101 och 6.5.2020 § 130 arrendeprinciper för flervåningshustomter i Kungseken som följer:

- Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) 33399/5 eller de tomter 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 tomterna för flervåningshus (AK) 333417/1, 333417/2, 33418/1 och 33420/1, eller tomterna som bildas av dem, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av minimipriset 28 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för produktion av hyresbostäder med statligt stöd.
- Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) 33398/2 eller de tomter 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 (halv-hitas) bostadsproduktion.



- I fråga om bostadsproduktion med statligt stöd tas 80 % av årsarrendet för bostadstomten ut så länge som statligt bostadslån för de bostadshus som byggs på tomten amorteras eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

Årsarrende

Enligt förslaget ska byggrättens à-pris (28 euro) som tidigare fastställdes för tomterna som reserverats för ARA-produktion i Kungseken inte att användas eftersom à-priset justerat med levnadskostnadsindexet överstiger det maximipris som ARA godkände för området år 2022. Orsaken till det är dels den allmänna höjningen i prisnivå och den snabba förändringen i levnadskostnadsindexets poängtal som beskriver den. Arrendepriiset som förslås är därför något lägre än byggrättens à-pris som tidigare använts i området.

Med beaktande av jämförelsepriserna och maximipriset som ARA har fastställt bestäms årsarrendet för tomterna för bostadshus (AK och A) 33414/1, 33415/1, 33419/1 och 33367/1, eller tomterna som bildas av dem, så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av minst av priset 27 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för produktion av bostadsrätter eller hyresbostäder med statligt räntestöd.

I fråga om lokaler som betjänar dagligvaruhandel som byggs på tomten i Hongasmossa bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta. Annars föreslås det att affärslokaler, butiker, utställningslokaler, kontor eller motsvarande utrymmen som eventuellt byggs på tomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Bostadskomplement som byggs utöver den våningsyta som anges i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms i den mån detaljplanebestämmelserna tillåter att bygga lokalerna utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

Enligt förslaget tas 80 % av årsarrendet för bostadstomten 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.

Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta för tomterna blir enligt förslaget cirka 554 euro utan så kallad ARA-nedsättning och cirka 443 euro med ARA-nedsättningen beaktad i prisnivån (11/2021, index 20,50). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är såle-



16.02.2022

Ärende/5

des 1,77 euro/m²/mån. för bostadsrätter och hyresbostäder med statsstöd.

Tomten 33416/1 (AK)

Tomten har reserverats för priskontrollerad bostadsproduktion (s.k. halv-hitas) i vilken försäljningspriset inte regleras efter den första försäljningen. Tomten utarrenderas till gängse marknadspris och för att bestämma arrendepiset har staden bett om ett värderingsutlåtande från en utomstående värderare (Catella Property Oy) om marknadsvärdet på tomtens bostadsbyggrätt.

Årsarrende

Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) 33416/1, eller tomterna som bildas av den, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 33 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

Affärs-, butiks-, utställnings-, kontorslokaler eller motsvarande utrymmen som eventuellt byggs på tomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Bostadskomplement som byggs utöver den våningsyta som anges i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms i den mån detaljplanebestämmelserna tillåter att förutom den i detaljplanen angivna våningsytan bygga lokalerna i fråga.

Tomtens kalkylmässiga pris per kvadratmeter våningsyta blir enligt förslaget ca 677 euro i prisnivån (11/2021, index 20,50). Arrendepiset för tomten i fråga motsvarar gängse marknadspris i enlighet med det inhämtade värderingsutlåtandet. Värderingsutlåtandet finns i bilagematerialet. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är således 2,71 euro/m²/mån. för bostadsrätter och hyresbostäder med statsstöd.

Arrendetid och avkastningsmål

Arrendetiden för alla tomter är cirka 60 år, så att arrendetiden börjar från ett datum som bestäms senare och går ut 31.12.2080.

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

Befogenheter



16.02.2022

Ärende/5

I enlighet med 7 kap. 1 § i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om att fastställa allmänna arrendeprinciper för arrendeavtal på över trettio år.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Kuninkaantammi, vuokrausperiaate
- 2 Honkasuo, vuokrausperiaate
- 3 Sijaintikartta

Bilagematerial

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljösektorn
Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 07.02.2022 § 99

HEL 2021-014660 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa:

- Kaarelan Kuninkaantammessa sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12401 sisältyvien asuntonttien (AK) 33414/1, 33415/1, 33416/1 ja 33419/1 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteeseen 1 mukaisesti myöhemmin päätettävästä ajankohdasta lukien 31.12.2080 saakka sekä
- Kaarelan Honkasuon alueella sijaitsevan asemakaavaan nro 11870 sisältyvän asuntontin (A) 33367/1 tai siitä muodostettavien tont-



16.02.2022

Ärende/5

tien vuokrausperiaatteet liitteen 2 mukaisesti myöhemmin päätettävästä ajankohdasta lukien 31.12.2080 saakka.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 11.01.2022 § 8

HEL 2021-014660 T 10 01 01 02

Vedenkierto, Paletinkierto ja Perhosenkierto

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- Kaarelan Kuninkaantammessa sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12401 sisältyvien asuntotonttien (AK) 33414/1, 33415/1, 33416/1 ja 33419/1 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti myöhemmin päätettävästä ajankohdasta lukien 31.12.2080 saakka.
- Kaarelan Honkasuon alueella sijaitsevan asemakaavaan nro 11870 sisältyvän asuntotontin (A) 33367/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 2 mukaisesti myöhemmin päätettävästä ajankohdasta lukien 31.12.2080 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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