



18.05.2022

Ärende/7

## § 110

### Arrendeprinciper för tomter för flervåningshus (Äggelby, tomterna 28231/37 och 28140/12)

HEL 2022-003604 T 10 01 01 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för:

- Tomten för flervåningshus (AK) 28231/37 som ingår i detaljplaneändringen nr 12420 i Äggelby fram till 31.12.2085 i enlighet med bilaga 1.
- Tomten för flervåningshus (AK) 28140/12 som ingår i detaljplaneändringen nr 12445 i Äggelby fram till 31.12.2085 i enlighet med bilaga 2.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Vuokrausperiaatteet Oulunkylä, Pirkkola
- 2 Vuokrausperiaatteet Oulunkylä, Patola
- 3 Sijaintikartta Oulunkylä, Pirkkola
- 4 Asemakaavakartta nro 12420
- 5 Sijaintikartta Oulunkylä, Patola
- 6 Asemakaavakartta nro 12445

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Utdrag

**Utdrag**  
Stadsmiljösektorn

**Bilagor till utdrag**  
Förslagstext  
Kommunalbesvär, fullmäktige  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4  
Bilaga 5  
Bilaga 6



18.05.2022

Ärende/7

Reserveringstagarna

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Bilaga 6

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Föredragandens motiveringar

Detaljplane- och tomtuppgifter

Äggelby, Britas

Detaljplaneändringen nr 12420 som har utarbetats för Birgittavägens omgivning i Britas i Äggelby gör det möjligt med kompletteringsbyggande bland annat på området för kvarteret 28231. Stadsfullmäktige har 7.6.2017 § 283 godkänt detaljplaneändringen nr 12420 och den trädde i kraft 6.11.2019. Enligt detaljplanen hör tomten 28231/37 till ett kvartersområde för flervåningshus (AK) och på tomten kan byggas ett flervåningshus som terrasseras i våningar.

Tomten har en yta på cirka 2 315 m<sup>2</sup> och adressen är Birgittavägen 28. Byggrätten som anges i detaljplanen uppgår till 1 820 + 50 m<sup>2</sup> vy. Tomten fördes in i fastighetsregistret 29.6.2021.

Äggelby, Dammen

Detaljplaneändringen nr 12445 som har utarbetats för Ståthållarvägens omgivning i Äggelby gör det möjligt med kompletteringsbyggande bland annat på tomten 28140/12. Stadsfullmäktige har 8.11.2017 § 396 godkänt detaljplaneändringen nr 12445 och den trädde i kraft 13.12.2018. Enligt detaljplanen hör tomten 28140/12 till ett kvartersområde för flervåningshus (AK).

Tomten 29081/13 har en yta på cirka 1 399 m<sup>2</sup> och adressen är Djäknebrinken 3. Byggrätten som anges i detaljplanen uppgår till 1 650 + 50 m<sup>2</sup> vy. Tomten fördes in i fastighetsregistret 2.10.2021.

Reserveringsbeslut, planer och kortvarig utarrendering

Äggelby, Britas



18.05.2022

Ärende/7

Stadsstyrelsen har 10.8.2020 § 414 reserverat bostadstomten 28231/37 för en privatperson för planering av ett bostadsprojekt och hitta en byggare för projektet fram till 31.12.2021.

På tomten 28231/37 uppförs fritt finansierade oreglerade ägarbostäder till en sammanlagd bostadsvåningsyta på cirka 1 820 m<sup>2</sup> vy och en affärslokal på cirka 50 m<sup>2</sup> vy. Byggnadens våningar terrasseras från två våningar till fem våningar.

Tomten utarrenderas för tillfället till reserveringstagare för en affärs-, kontors- och bostadsbyggnad fram till 31.12.2040 med arrendeavtal nr 18805 som kommer att avslutas när bostadsområdet utarrenderas långvarigt. Tomten 28231/37 har inte utarrenderats med ett kortfristigt arrendeavtal utan arrendetagaren har ansökt om bygglov på basis av arrendeavtalet för affärslokaler på tomten och ett skriftligt samtycke av stadsmiljösektorns enhet tomter.

#### Äggelby, Dammen

Stadsstyrelsen har 10.8.2020 § 415 reserverat bostadstomten 28140/12 till Helsingfors kyrkliga samfällighet fram till 31.12.2021.

På tomten 28140/12 uppförs fritt finansierade hyresbostäder som i första hand reserveras som personalbostäder för anställda vid Helsingfors kyrkliga samfällighet. Det byggs sammanlagt 27 bostäder vars genomsnittliga yta uppgår till cirka 77,6 m<sup>2</sup>. Bostadsvåningsytan uppgår till sammanlagt cirka 1 650 m<sup>2</sup> vy och en affärslokal på cirka 50 m<sup>2</sup> vy.

Tomten har utarrenderats med ett kortfristigt arrendeavtal till Helsingfors kyrkliga samfällighet genom ett beslut av chefen för stadsmiljösektorns team bostadstomter 17.11.2021 § 181, fram till 30.11.2022.

#### Jordmån

Enligt de uppgifter som finns att tillgå har det på områdena inte tidigare bedrivits sådan verksamhet som orsakar förorening av mark eller grundvatten.

#### Arrendeprinciper

När arrendeprinciperna bestämdes beaktades ett värderingsutlåtande från en utomstående expert, arrendeprinciper som tidigare fastställts för samma eller motsvarande område, tomternas läge och markvärdets utveckling i området samt övriga aspekter. Man har strävat efter en enhetlig och konsekvent prissättning. Värderingsutlåtandena finns i bilagematerialet

#### Jämförelseuppgifter

**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



18.05.2022

Ärende/7

Stadsfullmäktige har 8.12.2021 § 393 fastställt arrendepinciper för tomterna för flervåningshus (AK) 28141/3, 4, 5, 6 och 7 samt tomten för flervåningshus (AK) 28135/1 i 28 stadsdelen (Åggelby) så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 45 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om fritt finansierad och oreglerad bostadsproduktion.

#### Årsarrende och arrendetid

Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) 28232/37 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 48 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta (nuvärde cirka 1000 euro/m<sup>2</sup> vy).

Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) 28140/12 bestäms på så sätt att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 48 euro per kvadratmeter våningsyta (nuvärde cirka 1000 euro/m<sup>2</sup> vy).

Affärslokaler eller därmed jämförbara lokaler som eventuellt uppförs på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostadstomter då arrendet bestäms.

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

Arrendets effekt på boendekostnaderna för de båda tomterna är cirka 3,79 euro/m<sup>2</sup> våningsyta i månaden.

Arrendetiden är cirka 60 år, så att arrendetiden börjar från ett datum som bestäms senare och går ut 31.12.2085.

#### Till slut

Enligt 7 kap. 1 § 8 punkten i förvaltningsstadgan fastställer stadsfullmäktige allmänna arrendepinciper för arrendeavtal på över 30 år.

Stadsfullmäktige har 2.2.2022 § 22 beslutat om allmänna principer för utarrendering av bostadstomter och tomter som betjänar boendet. Enligt beslutet för att bevara förutsägbarheten i stadens tomtöverlåtelseverksamhet är avsikten att de nya principerna och den nya verksamhetsmodellen införs med en övergångsperiod. Stadsstyrelsen fattar senare ett beslut om övergångstiderna i sitt verkställighetsbeslut, efter att stadsmiljönämnden har godkänt tillämpningsanvisningarna. Det är ändamålsenligt att övergångstiderna tillåter att tomter vars arrendegrunder man har fastställt enligt gammal praxis också överläts enligt gammal praxis. Den nya praxisen och de nya principerna kommer i regel



18.05.2022

Ärende/7

endast att gälla tomter vars utarrenderingsprocess ännu inte har nått prissättningsfasen när de allmänna principerna tas i bruk.

Stadsmiljönämnden har godkänt tillämpningsanvisningarna 12.4.2022 och förslagit samtidigt att stadsstyrelsen godkänner föreskrifter om övergången som gäller tillämpning av principerna. Avsikten är att tillämpa den nya praxisen och de nya principerna på de tomter vars utarrenderingsprocess ännu inte har nått prissättningsfasen, och övergångsbestämmelserna har ännu inte godkänts. Därför ska förslagen till arrendeprinciper för åtminstone de projekt där byggandet inleds under 2022 föreläggas stadsfullmäktige. På grund av föreskrifterna om övergången tillämpas stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) för avkastningskravet i förslagen i fråga.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

## Bilagor

- 1 Vuokrausperiaatteet Oulunkylä, Pirkkola
- 2 Vuokrausperiaatteet Oulunkylä, Patola
- 3 Sijaintikartta Oulunkylä, Pirkkola
- 4 Asemakaavakartta nro 12420
- 5 Sijaintikartta Oulunkylä, Patola
- 6 Asemakaavakartta nro 12445

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## Utdrag

### Utdrag

Stadsmiljösektorn

Reserveringstagarna

### Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Bilaga 6

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2



18.05.2022

Ärende/7

Bilaga 3  
Bilaga 4  
Bilaga 5  
Bilaga 6

## För kännedom

Stadsmiljönämnden  
Stadsmiljösektorn, tjänsten för utveckling av markegendom och tomter

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 25.04.2022 § 284

HEL 2022-003604 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa:

- Oulunkylässä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12420 sisältävän asuinkerrostalotontin (AK) 28231/37 vuokrausperiaatteet 31.12.2085 saakka liitteen 1 mukaisesti sekä
- Oulunkylässä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12445 sisältävän asuinkerrostalotontin (AK) 28140/12 vuokrausperiaatteet 31.12.2085 saakka liitteen 2 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 22.03.2022 § 182

HEL 2022-003604 T 10 01 01 02

Pirjontie 28, Teininrinne 3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:



18.05.2022

Ärende/7

- että Helsingin Oulunkylässä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12420 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 28231/37 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2085 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.
- että Helsingin Oulunkylässä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12445 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 28140/12 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2085 saakka liitteestä 2 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anni Hautala, kiinteistölakimies, puhelin: 310 23775  
anni.hautala(a)hel.fi