



§ 66

**Arrendegrunder för tomter för flervåningshus på Sörnäsudden
(Sörnäs, Fiskehamnen, 10590/1 - 2)**

HEL 2012-001729 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera de i detaljplan och detaljplaneändring nr 11780 angivna tomterna nr 1 och 2 i kvarteret nr 10590 i 10 stadsdelen (Sörnäs), eller tomter som bildas av dem, till den som fastighetsnämnden anser ha kommit med de mest högklassiga planerna i en tomttävling eller till den som nämnden placerat på reservplats, eller till bolag bildade av den utsedda tävlingsdeltagaren. Tomterna är avsedda för fritt finansierad produktion av ägarbostäder med hitas I-villkor, och i övrigt sker utarrenderingen på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomterna 10590/1 och 2 (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

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

Affärslokaler som eventuellt byggs på bostadstomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

I fråga om lokaler för offentlig service och utrymmen för kommunaltekniska anordningar som eventuellt förläggs till bostadstomterna bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 17 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

På grund av att en nedsättning gäller för bostadstomterna för fritt finansierad produktion under de första åren tas 80 % av arrendet ut till 31.12.2015.

3

I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor, dessutom de villkor beträffande regleringen av pris- och



14.03.2012

kvalitetsnivån på bostäder som stadsfullmäktige och stadsstyrelsen har fattat beslut om (hitasvillkor).

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Havainnekuva
- 2 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11780

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera de i detaljplan och detaljplaneändring nr 11780 angivna tomterna nr 1 och 2 i kvarteret nr 10590 i 10 stadsdelen (Sörnäs), eller tomter som bildas av dem, till den som fastighetsnämnden anser ha kommit med de mest högklassiga planerna i en tomttävling eller till den som nämnden placerat på reservplats, eller till bolag bildade av den utsedda tävlingsdeltagaren. Tomterna är avsedda för fritt finansierad produktion av ägarbostäder med hitas I-villkor, och i övrigt sker utarrenderingen på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomterna 10590/1 och 2 (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

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

Affärslokaler som eventuellt byggs på bostadstomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

I fråga om lokaler för offentlig service och utrymmen för kommunaltekniska anordningar som eventuellt förläggs till bostadstomterna bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 17 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

På grund av att en nedsättning gäller för bostadstomterna för fritt finansierad produktion under de första åren tas 80 % av arrendet ut till 31.12.2015.



3

I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor, dessutom de villkor beträffande regleringen av pris- och kvalitetsnivån på bostäder som stadsfullmäktige och stadsstyrelsen har fattat beslut om (hitasvillkor).

Föredraganden

Reserveringsbeslut och tävling

Tomterna 10590/1–8 i detaljplaneområdet Sörnäsudden i Fiskehamnen har reserverats för att bli överlåtna genom tomttävlingar eller anbudsförfaranden. Fastighetsnämnden har bemyndigats att besluta om tävlings- eller anbudsprogrammen, arrangera tävlingarna eller anbudsförfarandena och utse vinnarna, alltså dem som får tomterna reserverade för sig.

Fastighetsnämnden arrangerar utifrån stadsstyrelsens reserveringsbeslut en tomttävling för kvarteret Fiskarn på Sörnäsudden i Fiskehamnen. Tävlingen gäller tomterna 10590/1–3, som är avsedda för flervåningshus (AK), och tomten 10590/9, som är avsedd för en gemensam gårdsplan (AH) där en underjordisk parkeringsanläggning ska byggas.

Sammanlagt 9 200 m² vy får byggas i tävlingsområdet. Vinnaren ska också bygga grunderna på tomterna 10590/4–8, som är avsedda för urbana småhus (A-1). Tävlingsområdet ligger på en av de bästa platserna på Sörnäsudden och har havsutsikt mot Blåbärslandet och Skatudden. Detta innebär att kvalitetskraven på kvartersplaneringen är extra höga. Fastighetsnämnden har godkänt tävlingsprogrammet.

Tomterna 10590/1 och 2, som är avsedda för flervåningshus (AK), utarrenderas och tomten 10590/3, som också är avsedd för flervåningshus (AK), säljs på basis av tävlingen till den som kommit med de mest högklassiga och genomförbara planerna. Tomterna 1 och 2 utarrenderas för fritt finansierade ägarbostäder med hitas I-villkor, och tomten 3 säljs för fritt finansierade ägarbostäder utan hitas I-villkor.

Fastighetsnämnden har för avsikt att avgöra tävlingen och utse den som ska bebygga tomterna i september 2012. Staden och vinnaren kan då träffa ett föravtal om byggandet och fastighetsaffären. Byggstarten beräknas kunna ske sommaren eller hösten 2013.

Arrendegrunder

Arrendegrunder bör fastställas för tomterna 10590/1 och 2 med tanke på tävlingen. Det föreslås att à-priset för byggrätten ska vara 1 400



euro/m² vy för bostäder och 700 euro/m² vy för affärslokaler.
Försäljningspriset blir då ca 4,4 mn euro.

Detaljplane- och tomtuppgifter

Tomten 10590/3 är kvartersområde för flervåningshus i högst sex våningar (AK VI) i den gällande detaljplanen.

Tomterna 10590/1 och 2 omfattar 998 m² respektive 795 m² och har byggrätt för 3 500 m² vy respektive 2 400 m² vy. Affärslokaler, lokaler för offentlig service och utrymmen för kommunaltekniska anordningar får förläggas till de två nedersta våningarna i husen. Bostäderna ska ha en genomsnittlig storlek på minst 75 m² bostadsvåningsyta.

Mitt i kvarteret finns en gemensam gårdsplan med platser för lek och utevistelse. Under gårdsplanen byggs en privat parkeringsanläggning, och de bilplatser som hänför sig till tomterna förläggs till den. Bilplatsnormen för kvartersområdet för flervåningshus är 1 bp/115 m² vy.

Prissättning

Det föreslås att årsarrendet för tomterna 10590/1 och 2 (AK) ska bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro/m² bostadsvåningsyta. Nupriset är då 640 euro/m² bostadsvåningsyta. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir ca 2,56 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden.

Det kan för jämförelsens skull konstateras att 35 euro/m² bostadsvåningsyta fastställdes som arrendegrund för tomten 10580/1 (AK, de nuvarande tomterna 10580/3–6) våren 2010. Denna tomt ligger också på Sörnäsudden, vid havsstranden, och är liksom de aktuella tomterna reserverad för flervåningshus med hitasbostäder.

Arrendepriset har bestämts med beaktande av arrendepriserna för bostadstomter med hitasvillkor i Fiskehamnen, södra Hermanstad och Arabiastranden och på Utterhällen i Västra hamnen, utvecklingen i markvärdet efter att dessa bestämdes, tomternas läge i området, finansierings- och besittningsformerna, användningssätten och hustyperna.

Arrendegrunderna baserar sig inte bara på läget utan också på kostnaderna för parkeringen och för grundläggningen av husen på tomterna. Dessa kostnader har jämförts med motsvarande kostnader i södra Hermanstad och Arabiastranden. Merkostnaderna för grundläggningen beräknas uppgå till 169–224 euro/m² vy.



14.03.2012

En arrendenedsättning på 20 % under de första åren, till 31.12.2015, föreslås för tomterna för fritt finansierad produktion. Anledningen till den föreslagna nedsättningen beräknad på det ursprungliga arrendet är att området är halvfärdigt. En andel på 80 % av arrendet tas följaktligen ut till 31.12.2015.

Affärslokaler som eventuellt byggs på bostadstomterna föreslås bli beaktade på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

I fråga om lokaler för offentlig service och utrymmen för kommunaltekniska anordningar som eventuellt förläggs till bostadstomterna föreslås årsarrendet bli bestämt så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 17 euro/m² vy.

Det arrende som föreslås när det gäller servicelokaler o.d. motsvarar arrendet för tomter för allmänna byggnader, vilket utgör ungefär hälften av arrendet för bostadstomter.

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

Enligt gällande beslut ska årsarrendet för bostadstomter som huvudsakligen används för boende motsvara 4 % av det kalkylmässiga tomtpriset.

Tomterna föreslås bli utarrenderade till 31.12.2075.

Föredragandens ståndpunkt

Det föreslagna arrendepriiset motsvarar det som tillämpas i området. Stadsstyrelsen föreläggs separat ett förslag om att den ska fastställa ett försäljningspris för den tomt för fritt finansierad bostadsproduktion som överläts med äganderätt på basis av en tävling.

Förslaget är i överensstämmelse med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Havainnekuva
- 2 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11780

För kännedom

Postadress
PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 05.03.2012 § 234

HEL 2012-001729 T 10 01 01 02

10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10590 tontit nro 1 ja 2; Junonkatu, Parrulaituri

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 sisältyvät korttelin nro 10590 tontit nro 1 ja 2 tai niistä muodostettavat tontit vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten Hitas I -ehdoin tontinluovutuskilpailussa korkealaatuisimmat suunnitelmat esittäneelle tai varasijalle asetetulle kiinteistölautakunnan päättämälle vuokralaiselle tai näiden perustamille yhtiöille lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 10590/1 ja 2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 35 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta.

Asuntotonteille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2015 saakka.

3



Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 09.02.2012 § 88

HEL 2012-001729 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H3 S4, Junonkatu, Parrulaituri

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 sisältyvät korttelin nro 10590 tontit nrot 1 - 2 tai niistä muodostettavat tontit vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten Hitas I -ehdoin tontinluovutuskilpailussa korkealaatuisimmat suunnitelmat esittäneelle tai varasijalle asetetulle kiinteistölautakunnan päättämälle vuokralaiselle tai näiden perustamille yhtiöille lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 10590/1 ja 2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 35 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta.

Asuntotonteille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen



perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2015 saakka.

3

Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Kalasataman Sörnäistenniemessä järjestetään Fiskari-nimisessä korttelissa nro 10590 tontinluovutuskilpailu. Kilpailun kohteena ovat asuinkerrostalotontit (AK) 10590/1 – 3 sekä yhteispihatontille (AH) 10590/9 toteutettava maanalainen pysäköintilaitos. Kilpailualueella on kerrosalaa yhteensä 9 200 k-m². Kilpailun voittajan tulee rakentaa myös kaupunkipientalotonteille (A-1) 10590/4 – 8 perustukset ym. Kilpailualue sijaitsee yhdellä Sörnäistenniemen parhaista paikoista, ja siitä avautuu merelliset näkymät kohti Mustikkamaata ja Katajanokkaa. Tämä asettaa korttelin suunnittelulle erityisen korkeat laatuvaatimukset. Kilpailun järjestäjänä toimii kiinteistölautakunta. Kilpailu alkaa lautakunnan hyväksyttyä kilpailuohjelman.

Kilpailun perusteella korkealaatuisimpien ja toteutuskelpoisimpien suunnitelmien esittäjälle vuokrataan vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten Hitas I -ehdoin asuinkerrostalotontit (AK) 10590/1 – 2 ja myydään asuinkerrostalotontti (AK) 10590/3. Vuokrattaville tonteille tulisi vahvistaa vuokrausperusteet. Hitas-tuotantoon osoitettujen tonttien kerrosneliömetrihinnaksi esitetään noin 640 euroa tämän päivän hintatasossa 12/2011 (ind. 1828). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on esityksen mukaan noin 2,56 euroa/as-m²/kk.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi