



06.11.2013

Kaj/4

## § 378

### Arrendegrunder för tomten 20007/15 i Västra hamnen (Busholmen)

HEL 2013-011689 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 den i detaljplaneändring nr 11770 angivna normativa tomten nr 15 i kvarteret nr 20007 i 20 stadsdelen (Västra hamnen) eller en tomt som genom en detaljplaneändring bildas av denna tomt med tanke på produktion av hyresbostäder med statligt räntestöd, på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten 20007/15 (KL-1) eller den tomt som bildas av denna tomt genom en detaljplaneändring bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hyresbostäder med statligt räntestöd.

Affärs-, butiks- och utställningslokaler e.d. och kontorslokaler e.d. som eventuellt byggs på tomten 20007/15 (KL-1) eller den tomt som genom en detaljplaneändring bildas av denna tomt med tanke på produktion av hyresbostäder med statligt räntestöd beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

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

I fråga om lokaler för offentlig service som eventuellt förläggs till tomten 20007/15 (KL-1) eller den tomt som genom en detaljplaneändring bildas av denna tomt med tanke på produktion av hyresbostäder med statligt räntestöd bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 17 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

En andel på 80 % av årsarrendet tas ut så länge ett statligt bostadslån som beviljats för byggandet av bostadshus på tomten 20007/15 (KL-1) eller den bostadstomt som bildas av denna tomt genom en detaljplaneändring inte har återbetalats i sin helhet eller så länge staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) för ett lån som beviljats för bostadsbyggandet.



På grund av att en nedsättning under de första åren gäller för tomten 20007/15 (KL-1) eller den tomt som genom en detaljplaneändring bildas av denna tomt med tanke på produktion av hyresbostäder med statligt räntestöd tas 70 % av arrendet ut till 31.12.2015.

3

I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggs villkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

## Bilagor

1 Kopio asemakaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta

## Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2015 utarrendera den i detaljplaneändring nr 11770 angivna normativa tomten nr 15 i kvarteret nr 20007 i 20 stadsdelen (Västra hamnen) eller en tomt som genom en detaljplaneändring bildas av denna tomt med tanke på produktion av hyresbostäder med statligt räntestöd, på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten 20007/15 (KL-1) eller den tomt som bildas av denna tomt genom en detaljplaneändring bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hyresbostäder med statligt räntestöd.

Affärs-, butiks- och utställningslokaler e.d. och kontorslokaler e.d. som eventuellt byggs på tomten 20007/15 (KL-1) eller den tomt som genom en detaljplaneändring bildas av denna tomt med tanke på produktion av hyresbostäder med statligt räntestöd beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

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

I fråga om lokaler för offentlig service som eventuellt förläggs till tomten 20007/15 (KL-1) eller den tomt som genom en detaljplaneändring bildas av denna tomt med tanke på produktion av hyresbostäder med



statligt räntestöd bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 17 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

En andel på 80 % av årsarrendet tas ut så länge ett statligt bostadslån som beviljats för byggandet av bostadshus på tomten 20007/15 (KL-1) eller den bostadstomt som bildas av denna tomt genom en detaljplaneändring inte har återbetalats i sin helhet eller så länge staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) för ett lån som beviljats för bostadsbyggandet.

På grund av att en nedsättning under de första åren gäller för tomten 20007/15 (KL-1) eller den tomt som genom en detaljplaneändring bildas av denna tomt med tanke på produktion av hyresbostäder med statligt räntestöd tas 70 % av arrendet ut till 31.12.2015.

3

I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggs villkor.

## Föredraganden

Inledningsområdet på Busholmen omfattar bl.a. de normativa detaljplanetomterna 20007/15 och 16, som hör till ett kvartersområde för hotellbyggnader (KL-1). Tomterna är reserverade för bostadsproduktionskommittén, Stora Enso Abp och SRV Yhtiöt Oyj till 30.6.2013 för att dessa ska planera bostads-, kontors-, hotell- och affärsbyggnader i trä på dem. Reserveringen för bostadsproduktionskommittén hänför sig till byggrätt för bostäder som tomterna får genom en framtida detaljplaneändring (ca 8 000 m<sup>2</sup> vy). Utgångspunkt för planeringen är att byggrätten för bostäder ska utnyttjas i ett område som består av den nuvarande tomten 20007/15. Tomten är avsedd för hyresbostäder med statligt räntestöd.

Avsikten är att det av den nuvarande hotelltomten 20007/15 (KL-1) genom en detaljplaneändring ska bildas en ny tomt för flervåningshus, 20007/15 (AK), med byggrätt för ca 8 500 m<sup>2</sup> vy.

Det är meningen att byggandet ska inledas i början av år 2014. Arrendegrunder bör därför fastställas för tomten 20007/15 (KL-1) eller den tomt som genom en detaljplaneändring bildas av denna tomt med tanke på produktion av hyresbostäder med statligt räntestöd.

Årsarrendet för tomten 20007/15 (KL-1) eller den tomt som bildas av denna tomt genom en detaljplaneändring föreslås bli bestämt så att



poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hyresbostäder med statligt räntestöd.

Priset per kvadratmeter våningsyta för tomten uppgår i prisnivån 7/2013 (index 1 891) till 662 euro (till ca 530 euro med ARA-nedsättningen beaktad). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna blir då ca 2,65 euro per kvadratmeter bostadsyta i månaden (ca 2,12 euro med ARA-nedsättningen beaktad).

Den föreslagna nedsättningen under de första åren, till 31.12.2015, är inte beaktad i det beräknade priset. Nedsättningen gör att arrendet är 30 % lägre ända till 31.12.2015.

Affärs-, butiks- och utställningslokaler e.d. och kontorslokaler e.d. som eventuellt byggs på tomten föreslås bli beaktade på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

I fråga om lokaler för offentlig service (t.ex. daghemslokaler) som eventuellt förläggs till tomten kan årsarrendet bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 17 euro per kvadratmeter våningsyta. Det föreslagna arrendet motsvarar arrendet för tomter för allmänna byggnader, vilket är ungefär hälften så högt som arrendet för bostadstomter.

Det föreslås att bostadskomplement som byggs utöver den i detaljplanen angivna våningsytan inte ska beaktas då arrendet bestäms.

Arrendegrunderna har bestämts med beaktande av tidigare fastställda arrendegrunder för samma område eller ett motsvarande område, den allmänna utvecklingen i markvärdet, tomtens läge i området och situationen inom byggandet på Busholmen. Målet är en enhetlig och konsekvent prissättning.

Arrendeavtalet kan med de nämnda villkoren träffas så att det gäller till utgången av år 2075.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

## Bilagor

1 Kopio asemakaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta



06.11.2013

Kaj/4

## Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 21.10.2013 § 1094

HEL 2013-011689 T 10 01 01 02

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20007 asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen ohjeellisen kaavatontin 15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevan tontin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tontin (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukemien vuokra-asuntojen osalta 35 euroa.

Tontille (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavalle valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevalle tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, myymälä-, näyttely- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

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

Tontille (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavalle valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevalle tontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2



Tontin (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan asuntontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Alkuvuosialennuksen johdosta tontin (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevan tontin maanvuokrasta peritään 70 % 31.12.2015 saakka.

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 19.09.2013 § 471

HEL 2013-011689 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G2 R4 ja S4, Välimerenkatu 3

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20007 asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen ohjeellisen kaavatontin 15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevan tontin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tontin (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukemien vuokra-asuntojen osalta 35 euroa.



Tontille (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavalle valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevalle tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, myymälä-, näyttely- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

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

Tontille (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavalle valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevalle tontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2

Tontin (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan asuntotontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Alkuvuosialennuksen johdosta tontin (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevan tontin maanvuokrasta peritään 70 % 31.12.2015 saakka.

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi