



27.04.2022

Ärende/7

## § 100

### Arrendeprinciper för en tomt för flervåningshus (Fiskehamnen, tomt 10658/10)

HEL 2022-003724 T 10 01 01 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för tomten för flervåningshus (AK) 10658/10, som ingår i detaljplanen för norra delen av Nätholmen i Fiskehamnen (nr 12375), eller för tomterna som bildas av den, i enlighet med bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 12375

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Utdrag

**Utdrag**  
Stadsmiljösektorn

Reserveringstagaren

**Bilagor till utdrag**  
Förslagstext  
Kommunalbesvär, fullmäktige  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Förslagstext  
Kommunalbesvär, fullmäktige  
Bilaga 1  
Bilaga 2

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Beslut om reservering



Stadsstyrelsen har 9.12.2019 (§ 847) reserverat tomten (AK) 10658/10, som ingår i detaljplanen för norra delen av Nätholmen i Fiskehamnen (nr 12375), för Avain Yhtiöt Oy och Avain Asumisoikeus Oy fram till 31.12.2022 för planering och genomförande av ett bostadsprojekt. Ett villkor för reserveringen var att cirka hälften av bostadsbyggrätten reserveras för produktion av bostadsrättsbostäder och cirka hälften för produktion av Hitas-ägarbostäder med Hitas I-villkor.

Chefen för teamet bostadstomter vid stadsmiljösektorn beslutade 6.4.2021 (§ 61) att ändra reserveringen av tomten 10658/10 på så sätt att finansierings- och/eller besittningsformen ändras helt och hållet till produktion av Hitas-ägarbostäder med Hitas I-villkor och Avain Yhtiöt Oy är enda reserveringstagare.

#### Detaljplane- och tomtuppgifter

Stadsfullmäktige godkände 14.12.2016 (§ 348) detaljplanen för norra delen av Nätholmen i Fiskehamnen och detaljplaneändringen nr 12375, som vann laga kraft 27.1.2017. Enligt detaljplanen utgör tomten 10658/10 kvartersområde för flervåningshus i 5–7 våningar (AK, V, VI, VII).

Tomten 10658/10 har en yta på 2 060 m<sup>2</sup> och adressen Nätholmsstranden 6/Pilkgatan 1. Tomten fördes in i fastighetsregistret 27.10.2021.

På tomten upptas 3 700 m<sup>2</sup> vy för bostäder och minst 50 m<sup>2</sup> vy för af-färslokaler.

I kvartersområdet för flervåningshus (AK) är minimiantalet bilplatser en (1) bilplats per 135 m<sup>2</sup> vy.

Ett utdrag ur detaljplanen utgör bilaga 2.

#### Uppgifter om marken

Arrendeområdets mark är förorenad och innehåller ställvis trämaterial på grund av tidigare verksamhet i området. Vid grundberedningen, innan tomten överläts, har staden sanerat arrendeområdets mark och avlägsnat de tjocka lagren av träavfall fram till grundvattenytan. Så uppnåddes nivån som krävs för bostadsbyggande enligt beslutet om sanering av förorenad mark av Helsingfors stads miljöjänster (2.7.2018 § 133). När husen byggs ska dessutom jordmassor som klassificeras som förorenade och som inte uppnår saneringsmålen samt avfall vid behov avlägsnas från området i den mån det är nödvändigt.

I fråga om rengöringsåtgärderna och kostnadsfördelningen följs stadens vedertagna praxis. Staden ersätter enligt dessa principer arrenda-



27.04.2022

Ärende/7

torn för de utgifter för marksanering som överskrider de sedvanliga kostnaderna för markbyggnad.

## Arrendeprinciper

Arrendeprinciperna har bestämts med beaktande av de arrendeprinciper som tidigare fastställts för Hitas-tomter i Fiskehamnen i Sörnäs och med hänsyn till tomternas läge. På så sätt har en så enhetlig och konsekvent prissättning som möjligt eftersträvat.

## Jämförelseuppgifter

Stadsfullmäktige har 20.1.2021 (§ 12) fastställt arrendeprinciper för området Knekten i Fiskehamnen enligt följande:

- Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) 10668/1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 50 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för Hitas-bostäder.

Stadsfullmäktige har 16.3.2022 (§ 66) fastställt arrendeprinciper för norra delen av Nätholmen i Fiskehamnen enligt följande:

- Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) 10656/1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 48 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för Hitas-bostäder.

## Årsarrende och arrendetid

Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) 10658/10 eller tomterna som bildas av den bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av minimipriset 53 euro per kvadratmeter våningsyta för Hitas-bostäder och av minimipriset 27 euro per kvadratmeter våningsyta för affärslokaler.

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

För lokaler för offentlig service och kommunal teknik som eventuellt förläggs till bostadstomten bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 21 euro per kvadratmeter våningsyta.

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



27.04.2022

Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta för tomten 10658/10 blir i nuvärde (1/2022, ind. 2074) enligt förslaget cirka 1 037 euro för bostäder, cirka 560 euro för affärslokaler och cirka 436 euro för lokaler för offentlig service och kommunal teknik. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår i denna prisnivå till cirka 4,40 euro/m<sup>2</sup> bostadsyta i månaden.

Eftersom området inte är färdigt beviljas en begynnelseårsnedsättning, vilket innebär att 80 % av arrendet tas ut för de fritt finansierade objekten fram till slutet av 2026.

Arrendetiden är i enlighet med vedertagen praxis i området cirka 60 år, så att arrendetiden går ut 31.12.2085.

Till slut

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

Stadsfullmäktige har fattat beslut om allmänna arrendeprinciper för bostadstomter och tomter som betjänar boendet 2.2.2022 (§ 22). Enligt beslutet ska de nya principerna och den nya verksamhetsmodellen tas i bruk med en övergångsperiod för att bevara förutsägbarheten i stadens tomtöverlåtelseverksamhet. 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 arrendeprinciper man har fastställt enligt gammal praxis också överläts enligt gammal praxis. Den nya praxisen och de nya principerna kommer i regel endast att gälla tomter vars utarrenderingsprocess ännu inte har nått prissättningsfasen när de allmänna principerna tas i bruk.

Stadsmiljönämnden behandlade och godkände tillämpningsanvisningarna 12.4.2022. Sedan ska övergångsbestämmelserna om hur de fastställda principerna ska tillämpas föreläggas stadsstyrelsen. Det är meningen att ärendet ska föreläggas stadsstyrelsen i april 2022. 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 övergångsbestämmelserna tillämpas stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) på avkastningskravet i dessa förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

**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



27.04.2022

Ärende/7

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

## Bilagor

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 12375

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## Utdrag

**Utdrag**  
Stadsmiljösektorn

Reserveringstagaren

**Bilagor till utdrag**  
Förslagstext  
Kommunalbesvär, fullmäktige  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Förslagstext  
Kommunalbesvär, fullmäktige  
Bilaga 1  
Bilaga 2

## För kännedom

Stadsmiljönämnden  
Stadsmiljösektorn, tjänsten för utveckling av markegendom och tomter

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 11.04.2022 § 267

HEL 2022-003724 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraava:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavaan nro 12375 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 10658/10 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteerin, puhelin: 310 25251



27.04.2022

Ärende/7

---

maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 29.03.2022 § 202

HEL 2022-003724 T 10 01 01 02

Verkkosaarenranta 6

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vahvistaa Helsingin kaupungin 10. kaupunginosassa (Sörnäinen) sijaitsevan asemakaavan ja asemakaavan muutokseen nro 12375 merkityn asuinkerrostalotontin (AK) 10658/10 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrauseriaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi