



28.08.2013

Kaj/9

§ 267

Grunder för utarrendering och försäljning av kvarteret 20801 och dess underjordiska servicelokaler i Västra hamnen

HEL 2013-008597 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera den i detaljplaneändring nr 11770 upptagna normativa tomten nr 1 i kvarteret nr 20801 i 20 stadsdelen (Västra hamnen) eller de tomter som bildas av denna tomt för produktion av hitasägarbostäder med hitas I-villkor och hyresbostäder med statligt räntestöd och i övrigt på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten eller för de tomter som bildats genom delning bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 33 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hitasägarbostäderna med hitas I-villkor.

Det årsarrende som tas ut i fråga om affärslokaler och med dem jämförbara lokaler samt kontorslokaler och andra liknande lokaler bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 28 euro per kvadratmeter våningsyta.

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

I fråga om de offentliga servicelokalerna bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 17 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

Av årsarrendet för bostadstomterna tas 80 % ut så länge som statligt lån för bostadsproduktionen på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

Med anledning av begynnelseårsnedsättningen tas 70 % av årsarrendet ut för tomterna med statligt stöd och 80 % för de fritt finansierade tomterna till 31.12.2015.



3

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

B

bemyndiga fastighetsnämnden att sälja den i detaljplaneändring nr 11770 upptagna normativa tomten nr 1 i kvarteret nr 20801 i 20 stadsdelen (Västra hamnen) eller de tomter som bildas av denna tomt för fritt finansierad produktion av hyres- och/eller ägarbostäder utan hitasvillkor på följande villkor:

1

Köpeskillingen för tomten eller tomterna för fritt finansierade hyres- och/eller ägarbostäder utan hitasvillkor är 1 075 euro/m² vy till 31.12.2014.

För affärslokaler och med dem jämförbara lokaler samt för kontorslokaler och andra liknande lokaler på tomten eller tomterna är köpeskillingen 535 euro/m² vy till 31.12.2014.

För bostadskomplement som byggs utöver våningsytan i detaljplanen tas det inte ut någon köpeskillning.

Såvida den slutliga sammanräknade våningsytan på tomten eller av den bildade tomterna i det bygglov som vunnit laga kraft överstiger den maximala byggrätten enligt tomtindelningen eller om byggrätten enligt tomtindelningen i övrigt överskrids, har staden rätt att ta ut en motsvarande tilläggsköpeskillning för varje överstigande kvadratmeter våningsyta.

På köpeskillingen betalas från 1.1.2015 en årlig ränta på 3 % tills köpet görs.

2

I övrigt gäller för tomtaffärerna de normala villkor som tillämpas vid stadens fastighetsaffärer och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor och preciserande villkor om hur köpeskillingen bestäms.

C

bemyndiga fastighetsnämnden att göra upp de slutliga köpebrev för fastighetsaffären om tomten (AL) 20801/1 eller de tomter som bildas av



denna tomt för fritt finansierad produktion av hyres- och/eller ägarbostäder utan hitasvillkor och att besluta om villkoren i köpebrev.

D

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.10.2072 utarrendera det underjordiska området på ca 2 092 m² i bilaga 2 till Busholmens sopsug Ab för en underjordisk avfallsstation och i övrigt på följande villkor:

1

Årsarrendet i fråga om de lokaler som tjänar avfallsstationens verksamhet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter.

2

För kör- och gångförbindelserna till avfallsstationen tas samma årsarrende ut som för lokalerna för avfallsstationens funktioner.

E

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 15.5.2073 utarrendera ett under fastigheterna i bilaga 3 på den bifogade kartan 4 (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy 6.4.2013) med blå streckning markerat underjordiskt outbrutet område på ca 20 230 m² till Busholmens parkering Ab för en underjordisk parkeringsanläggning och lokaler för ett gemensamt skyddsrum på följande villkor:

1

Årsarrendet i fråga om lokalerna för parkering och det gemensamma skyddsrummet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter.

2

För kör- och gångförbindelserna till parkeringsanläggningen och det gemensamma skyddsrummet tas samma årsarrende ut som för de övriga lokalerna.

F

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera det underjordiska område på ca 4 400 m² i bilaga 5 (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy 10.10.2012) som



28.08.2013

Kaj/9

enligt detaljplaneändring nr 11770 är beläget inom ett parkområde (VP, Godahoppsparken) och som består av tomten nr 4 i kvarteret nr 20257, tomten nr 3 i kvarteret nr 20250, tomten nr 1 i kvarteret nr 20249 och tomten nr 2 i kvarteret nr 20257 i 20 stadsdelen (Västra hamnen) och av ett allmänt område (91-20-9906-101) för parkeringsändamål och i övrigt på följande villkor:

1

Årsarrendet i fråga om lokalerna för en parkeringsanläggning bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter.

2

För kör- och gångförbindelserna till parkeringsanläggningen tas samma årsarrende ut som för de övriga lokalerna.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Kopio kaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta
- 2 Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n vuokra-aluekartta (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy, 3.10.2012)
- 3 Jätkäsaaren pysäköinti Oy, luettelo määrälalle sijoittuvista kiinteistöistä
- 4 Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n vuokra-aluekartta (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy, 9.4.2013)
- 5 Vuokra-aluekartta, korttelia nro 20801 palveleva maanalainen pysäköintilaitos

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar

A

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera den i detaljplaneändring nr 11770 upptagna normativa tomten nr 1 i kvarteret nr 20801 i 20 stadsdelen (Västra hamnen) eller de tomter som bildas av denna tomt för produktion av hitasägarbostäder med hitas I-villkor och hyresbostäder med statligt räntestöd och i övrigt på följande villkor:

1



Årsarrendet för tomten eller för de tomter som bildats genom delning bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 33 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hitasägarbostäderna med hitas I-villkor.

Det årsarrende som tas ut i fråga om affärslokaler och med dem jämförbara lokaler samt kontorslokaler och andra liknande lokaler bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 28 euro per kvadratmeter våningsyta.

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

I fråga om de offentliga servicelokalerna bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 17 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

Av årsarrendet för bostadstomterna tas 80 % ut så länge som statligt lån för bostadsproduktionen på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

Med anledning av begynnelseårsnedsättningen tas 70 % av årsarrendet ut för tomterna med statligt stöd och 80 % för de fritt finansierade tomterna till 31.12.2015.

3

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

B

bemyndiga fastighetsnämnden att sälja den i detaljplaneändring nr 11770 upptagna normativa tomten nr 1 i kvarteret nr 20801 i 20 stadsdelen (Västra hamnen) eller de tomter som bildas av denna tomt för fritt finansierad produktion av hyres- och/eller ägarbostäder utan hitasvillkor på följande villkor:

1



Köpeskillingen för tomten eller tomterna för fritt finansierade hyres- och/eller ägarbostäder utan hitasvillkor är 1 075 euro/m² vy till 31.12.2014.

För affärslokaler och med dem jämförbara lokaler samt för kontorslokaler och andra liknande lokaler på tomten eller tomterna är köpeskillingen 535 euro/m² vy till 31.12.2014.

För bostadskomplement som byggs utöver våningsytan i detaljplanen tas det inte ut någon köpeskillning.

Såvida den slutliga sammanräknade våningsytan på tomten eller av den bildade tomterna i det bygglov som vunnit laga kraft överstiger den maximala byggrätten enligt tomtindelningen eller om byggrätten enligt tomtindelningen i övrigt överskrids, har staden rätt att ta ut en motsvarande tilläggsköpeskillning för varje överstigande kvadratmeter våningsyta.

På köpeskillingen betalas från 1.1.2015 en årlig ränta på 3 % tills köpet görs.

2

I övrigt gäller för tomtaffärerna de normala villkor som tillämpas vid stadens fastighetsaffärer och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor och preciserande villkor om hur köpeskillingen bestäms.

C

bemyndiga fastighetsnämnden att göra upp de slutliga köpebreven för fastighetsaffären om tomten (AL) 20801/1 eller de tomter som bildas av denna tomt för fritt finansierad produktion av hyres- och/eller ägarbostäder utan hitasvillkor och att besluta om villkoren i köpebreven.

D

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.10.2072 utarrendera det underjordiska området på ca 2 092 m² i bilaga 2 till Busholmens sopsug Ab för en underjordisk avfallsstation och i övrigt på följande villkor:

1

Årsarrendet i fråga om de lokaler som tjänar avfallsstationens verksamhet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter.



28.08.2013

Kaj/9

2

För kör- och gångförbindelserna till avfallsstationen tas samma årsarrende ut som för lokalerna för avfallsstationens funktioner.

E

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 15.5.2073 utarrendera ett under fastigheterna i bilaga 3 på den bifogade kartan 4 (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy 6.4.2013) med blå streckning markerat underjordiskt outbrutet område på ca 20 230 m² till Busholmens parkering Ab för en underjordisk parkeringsanläggning och lokaler för ett gemensamt skyddsrum på följande villkor:

1

Årsarrendet i fråga om lokalerna för parkering och det gemensamma skyddsrummet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter.

2

För kör- och gångförbindelserna till parkeringsanläggningen och det gemensamma skyddsrummet tas samma årsarrende ut som för de övriga lokalerna.

F

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera det underjordiska område på ca 4 400 m² i bilaga 5 (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy 10.10.2012) som enligt detaljplaneändring nr 11770 är beläget inom ett parkområde (VP, Godahoppsparken) och som består av tomten nr 4 i kvarteret nr 20257, tomten nr 3 i kvarteret nr 20250, tomten nr 1 i kvarteret nr 20249 och tomten nr 2 i kvarteret nr 20257 i 20 stadsdelen (Västra hamnen) och av ett allmänt område (91-20-9906-101) för parkeringsändamål och i övrigt på följande villkor:

1

Årsarrendet i fråga om lokalerna för en parkeringsanläggning bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter.

2

För kör- och gångförbindelserna till parkeringsanläggningen tas samma årsarrende ut som för de övriga lokalerna.



28.08.2013

Kaj/9

Föredraganden

Reservering av kvarteret 20801 och villkor för reserveringen

I begynnelseområdet på Busholmen (området i detaljplaneändring nr 11770) finns bl.a. den normativa detaljplanetomten 20801/1 vilken hör till ett kvartersområde för bostads-, kontors- och affärsbyggnader (AL). Den totala byggrätten inom kvarteret är sammanlagt 22 000 m² vy.

Kvarteret var ursprungligen reserverat för Jubileumsfonden för Finlands självständighet Sitra. Då man planerade och bebyggde kvarteret skulle man undersöka energieffektiva och innovativa lösningar inom stadsbyggande på ett sätt som Sitra närmare redogjort för i sin ansökan.

Stadsstyrelsen beslutade våren 2013 ändra reserveringsavtalet så att avtalet jämte rättigheter och skyldigheter kunde överföras till enbart SRV-Yhtiöt Oy och VVO-koncernen Abp.

Tomtreserveringen gäller till 31.12.2014 såvida de som erhållit reserveringen följer villkoren i reserveringsavtalet och -beslutet.

Det är meningen att kvarteret ska delas in i flera tomter. Enligt reserveringsvillkoren kan högst ca 45 % av byggrätten för bostäder i kvarteret (ca 8 800 m² vy) utnyttjas för fritt finansierade ägar- och/eller hyresbostäder utan hitasvillkor, minst ca 37 % (ca 7 000 m² vy) för hitasägarbostäder på hitas I-villkor och minst ca 18 % (ca 3 500 m² vy) som hyresbostäder med statligt räntestöd. De som fått reserveringen är även förpliktigade att inom kvarteret uppföra affärslokaler eller motsvarande kommersiella lokaler på minst ca 2 000 m² vy och kontorslokaler på minst ca 300 m² vy.

Tomtens bilplatser (ca 160 bp) bör placeras i en underjordisk parkeringsanläggning på tomten. I samband med planeringen av kvarteret har man undersökt möjligheten att placera bilplatserna i en underjordisk parkeringsanläggning av betong inom parkområdet intill kvarteret (Godahoppsparken). De som fått reserveringen har lämnat in en ansökan om undantagslov angående ärendet till staden.

En kopia av kartan för detaljplaneändring nr 11770 finns i bilaga 1.

Förslag till arrendegrunder

Man har för avsikt att inleda bebyggandet av kvarteret, så överlåtelseprinciper för de tomter som bildas där bör fastställas.

Tomter som överlåts för produktion av hyresbostäder med hitasvillkor eller statligt räntestöd



Det är meningen att tomterna för ägarbostadsproduktion med hitas I-villkor eller hyresbostadsproduktion med statligt räntestöd, vilka bildas av tomten 2080/1, ska utarrenderas för en längre tid. Då man bestämt grunderna för utarrenderingen har man beaktat tidigare arrendegrunder för samma område för att få till stånd en så enhetlig och konsekvent prissättning som möjligt.

Årsarrendet för tomterna för produktion av hitasägarbostäder med hitas I-villkor och för produktion av hyresbostäder med statligt räntestöd kan bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 33 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hitasägarbostäderna och hyresbostäderna med statligt räntestöd.

Enligt prisnivån 4/2013 blir priset per kvadratmeter våningsyta 624 euro och om man beaktar det reducerade ARA-priset ca 499 euro. Arrendets teoretiska inverkan på boendekostnaderna blir då 2,50 euro/m² bostadsyta/mån. (med ARA-nedsättning ca 2,00 euro/m² bostadsyta/mån.).

Årsarrendet för affärslokaler och med dem jämförbara lokaler kan på dessa tomter bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 28 euro per kvadratmeter våningsyta.

Enligt prisnivån 4/2013 (index 1892) blir priset per kvadratmeter våningsyta då 530 euro. Priset kan anses vara lämpligt med beaktande av efterfrågan, då målet är att även få till stånd affärslokaler längs gatan.

För de offentliga servicelokaler som eventuellt placeras på bostadstomterna (t.ex. daghem) 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 är den allmänna arrendenivån för tomter för offentliga byggnader, vilken är ungefär hälften av arrendet för bostadstomter.

Av årsarrendet för bostadstomterna tas 80 % ut så länge som statligt lån för bostadsproduktionen på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

Dessutom föreslår man för de bostadstomter där bostäderna uppförs med statsstöd eller för andelar av tomter med motsvarande bostadsbyggrätt att de beviljas utöver den eventuella arava- eller räntestödsnedsättningen en nedsättning på 30 % för det första året på det ursprungliga arrendet och för de fritt finansierade projekten en



nedsättning på 20 % för det första året till 31.12.2015.

Begynnelseårsnedsättningen föreslås på grund av att utbyggnaden av området ännu pågår. Därför tar man ut 70 % av arrendet för de statsstödda tomterna och 80 % för de fritt finansierade till 31.12.2015. Priskalkylerna beaktar inte den begynnelseårsnedsättning som föreslås för tomterna.

Man föreslår att tomterna utarrenderas till 31.12.2075.

Arrendet för bostadstomterna bestäms enligt 4 % och för de övriga tomterna enligt 5 % av tomtens kalkylmässiga pris, och då är tomtens huvudsakliga disposition avgörande.

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

Försäljningsgrunder för fritt finansierad produktion utan hitasvillkor

Man föreslår att de tomter på vilka det uppförs fritt finansierade hyres- och/eller ägarbostäder utan hitasvillkor ska säljas.

Staden har låtit en utomstående expert göra en utvärdering av marknadsvärdet för byggrätten för den fritt finansierade produktionen av ägar- och hyresbostäder i kvarteret 20801. Enligt utvärderingen är marknadsvärdet för byggrätten för fritt finansierade ägar- och hyresbostäder i kvarteret 20801 i medeltal ca 1 195 euro/m² vy då noggrannheten för värdet är normal (+/- 10 %).

Med hänsyn till de synnerligen krävande projektvisa reserveringsvillkoren kan man anse ett marknadsvärde och försäljningspris på 1 075 per kvadratmeter våningsyta vara gångse till slutet av år 2014.

Köpeskillingen för affärslokaler och med dem jämförbara lokaler samt för kontorslokaler och andra liknande lokaler föreslås bli 535 euro per kvadratmeter våningsyta till 31.12.2014.

Köpeskillingen justeras från 1.1.2015 med en årlig ränta på 3 % tills affären görs.

För bostadskomplement som byggs utöver våningsytan i detaljplanen tas det inte ut någon köpeskillning.

Staden har dessutom rätt att ta ut en motsvarande tilläggsköpeskillning om den slutliga sammanräknade våningsytan på tomterna i det bygglov som vunnit laga kraft överstiger den maximala byggrätten enligt den framtida tomtindelningen eller om byggrätten enligt tomtindelningen i övrigt överskrids.



Försäljningspriset på tomterna för fritt finansierad hyres- och/eller ägarbostadsproduktion utgör enligt den föreslagna prissättningen sammanlagt ca 11,22 milj. euro då man beaktar de preliminära projektplanerna för bygget. Därför hör rätten att besluta om försäljning till stadsfullmäktige.

Underjordiska projekt

Den underjordiska sopsugsstationen på Busholmen

På arrendeområdet enligt punkt D i beslutsförslaget ska det byggas en underjordisk avfallsstation som ska betjäna det lokala sopsugssystemet på Busholmen samt andra utrymmen för ändamålet.

Man har inte fattat något reserveringsbeslut om arrendeområdet, för avfallsstationen är en kommunalteknisk anläggning som betjänar bostads- och kontorsfastigheterna på Busholmen och är därför outhärlig för att man ska kunna inrätta ett sopsugssystem på Busholmen. Busholmens sopsug Ab är ett av staden ägt lokalt servicebolag som verkar enligt självkostnadsprincipen. Dess syfte är inte att sträva efter affärsmässig vinst. Det är meningen att avfallsstationen ska bli färdig i slutet av 2013.

Fastighetsnämnden beslutade 1.11.2012 (557 §) till Busholmens sopsug Ab utarrendera ett enligt förslaget D anvisat underjordiskt område för avfallsstationens verksamhet för tiden 1.11.2012–31.10.2042. Årsarrendet för de underjordiska lokalerna bestämdes så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter.

Nämnden beslutade då dessutom att arrendet skulle förlängas till 31.10.2072, förutsatt att stadsfullmäktige godkänner arrendegrunden för arrendeområdet.

Arrendeområdet är i den ifrågavarande detaljplaneändringen beläget under Godahoppsparken (VP). Dess areal är ca 2 092 m².

Lokaler för en parkeringsanläggning och ett gemensamt skyddsrum på Busholmen

På arrendeområdet enligt punkt E i beslutsförslaget ska det byggas för Busholmens parkering Ab:s räkning en parkeringsanläggning och ett gemensamt skyddsrum (område enligt detaljplaneändring nr 11770) som betjänar fastigheterna.

Busholmens parkering Ab är ett lokalt servicebolag bildat av staden som verkar enligt självkostnadsprincipen utan att sträva efter affärsmässig vinst. Det är meningen att parkeringsanläggningen och skyddsrummet på det utarrenderade området ska omfatta knappt 900



obligatoriska bilplatser och ca 9 000 skyddsrumspatser. Man har beräknat att parkeringsanläggningen och lokalerna för skyddsrummet står klara i början av år 2016.

Fastighetsnämnden beslutade 16.5.2013 (262 §) utarrendera till Busholmens parkering Ab ett underjordiskt område enligt förslag E för en underjordisk parkeringsanläggning och ett skyddsrum för tiden 16.5.2013–15.5.2043. Arrendet för de underjordiska lokalerna bestämdes så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter.

Nämnden beslutade då dessutom att arrendet skulle förlängas med tidigare villkor till 15.5.2073, förutsatt att stadsfullmäktige godkänner arrendegrunder för arrendeområdet.

Arrendeområdet är beläget inom området för den ändrade detaljplanen och dess areal är ca 20 230 m².

Den underjordiska parkeringsanläggning som betjänar kvarteret nr 20801

På arrendeområdet enligt punkt F i beslutsförslaget är det meningen att man ska bygga en privat underjordisk parkeringsanläggning i en våning att betjäna tomten nr 1 i kvarteret nr 20801 eller av denna bildade tomter. Obligatoriska bilplatser för tomten nr 1 i kvarteret nr 20801 eller av denna bildade tomter ska placeras i parkeringsanläggningen, och den ska således inte sträva efter affärsmässig vinst. Det är meningen att man ska börja bygga parkeringsanläggningen år 2014.

Byråchefen för marköverlåtelsebyrån beslutade 5.11.2012 (161 §) att för en kort tid utarrendera ett underjordiskt område enligt förslag F till SRV-Yhtiöt Oy och VVO-koncernen Ab för tiden 1.11.2012–30.4.2013 för ansökan om bygglov. Arrendet för det underjordiska området bestämdes så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter.

Arrendeområdet är i den ifrågavarande detaljplaneändringen beläget under Godahoppsparken (VP). Dess areal är ca 4 400 m².

För tomternas underjordiska obligatoriska parkeringslokaler är arrendegrunden baserad på att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter. Så här föreslås det att man gör också i detta fall.

Föredragandens ståndpunkt

De föreslagna grunderna för utarrendering och försäljning följer gängse arrendenivå och försäljningen en prisnivå baserad på marknaden och de kan därmed godkännas.



28.08.2013

Kaj/9

Förslaget är enligt fastighetsnämndens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Kopio kaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta
- 2 Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n vuokra-aluekartta (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy, 3.10.2012)
- 3 Jätkäsaaren pysäköinti Oy, luettelo määrälalle sijoittuvista kiinteistöistä
- 4 Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n vuokra-aluekartta (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy, 9.4.2013)
- 5 Vuokra-aluekartta, korttelia nro 20801 palveleva maanalainen pysäköintilaitos

Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 05.08.2013 § 764

HEL 2013-008597 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20801 asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen ohjeellisen tontin nro 1 tai siitä muodostettavat Hitas I -ehdoin toteutettavaan Hitas-omistusasuntotuotantoon ja valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra tai siitä tonttijaolla muodostettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana



asuinkerrosneliömetrihintana Hitas I -ehdoin toteutettavien Hitas-omistusasuntojen osalta 33 euroa.

Liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

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

Julkisten palvelutilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2

Asuntotonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Alkuvuosialennuksen johdosta maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta 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.

B

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20801 asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen ohjeellisen kaavatontin nro 1 tai siitä muodostettavat vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tulevat tontit seuraavin ehdoin:

1

Tontin tai tonttien kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra- ja/tai omistusasuntojen osalta 1 075 euroa/k-m² 31.12.2014 asti.



Tontille tai tonteille toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä kauppahinta on 535 euroa/k-m² 31.12.2014 asti.

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

Mikäli tontin tai siitä muodostettavien tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaisen ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitusta tonttijaosta ilmenevä rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Kauppahinnalle maksetaan 1.1.2015 alkaen korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.

2

Muilta osin tontin tai tonttien kaupoissa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

C

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään tontista (AL) 20801/1 tai siitä muodostettavista vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tulevista tonteista lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

D

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan liitteestä 2 ilmenevän noin 2 092 m²:n suuruisen maanalaisen alueen Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:lle maanalaisen jäteaseman toimintaa varten lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.10.2012 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Jäteaseman toimintaa palvelevien tilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa.

2

Jäteaseman ajo- ja kulkuyhteyksistä peritään samaa vuosivuokraa kuin muidenkin jäteaseman toimintaa palvelevien tilojen osalta.



E

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:lle liitteestä 3 ilmenevien kiinteistöjen alapuolelta liitekarttaan 4 (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy 9.4.2013) sinisellä viivoituksella merkityn yhteensä noin 20 230 m²:n suuruisen maanalaisen määräalan maanalaisen pysäköintilaitoksen ja yhteisväestönsuojatilojen toimintaa varten lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 15.5.2073 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Pysäköinti- ja yhteisväestönsuojatilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa.

2

Pysäköintilaitoksen ja yhteisväestönsuojatilojen ajo- ja kulkuyhteyksistä peritään samaa vuosivuokraa kuin muidenkin tilojen osalta.

F

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan liitteestä 5 ilmenevän (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy 10.10.2012) noin 4 400 m²:n suuruisen asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaiselle puistoalueelle (VP, Hyväntoivonpuisto) sijoittuvan maanalaisen alueen, joka muodostuu osittain 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20257 tontista nro 4, korttelin nro 20250 tontista nro 3, korttelin nro 20249 tontista nro 1, korttelin nro 20257 tontista nro 2 sekä osin yleisestä alueesta (91-20-9906-101), pysäköintitarkoituksiin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Pysäköintilaitostoimintaa palvelevien tilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa.

2

Pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyksistä peritään samaa vuosivuokraa kuin muidenkin tilojen osalta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot



28.08.2013

Kaj/9

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

Kiinteistölautakunta 27.06.2013 § 364

HEL 2013-008597 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G2 R4, mm. Välimerenkatu 6 ja 14

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20801 asemakaavan muutoksen nro 11770 mukainen ohjeellinen kaavatontti 1 tai siitä muodostettavat Hitas I -ehdoin toteutettavaan Hitas-omistusasuntotuotantoon ja valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AL) 20801/1 vuosivuokra tai siitä tonttijaolla muodostettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas I -ehdoin toteutettavien Hitas-omistusasuntojen osalta 33 euroa.

Tontin (AL) 20801/1 vuosivuokra tai siitä tonttijaolla muodostettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukemien vuokra-asuntojen osalta 33 euroa.

Tontille (AL) 20801/1 tai siitä muodostettaville Hitas I -ehdoin toteutettavaan Hitas-omistusasuntotuotantoon ja valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tuleville tonteille toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

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



Tontille (AL) 20801/1 tai siitä muodostettaville Hitas I -ehdoin toteutettavaan Hitas-omistusasuntotuotantoon ja valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tuleville tonteille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2

Tontin (AL) 20801/1 tai siitä muodostettavien asuntonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Alkuvuosialennuksen johdosta tontin (AL) 20801/1 tai siitä muodostettavien asuntonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2015 saakka.

3

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

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20801 asemakaavan muutoksen nro 11770 mukainen ohjeellinen kaavatontti 1 tai siitä muodostettavat vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tulevat tontit seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AL) 20801/1 tai siitä tonttijaolla muodostettavien tonttien kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra- ja/tai omistusasuntojen osalta 1 075 euroa/k-m² 31.12.2014 asti.

Tontille (AL) 20801/1 tai siitä muodostettaville vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tuleville tonteille toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta



sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä kauppahinta on 535 euroa/k-m² 31.12.2014 asti.

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

Mikäli tontin tai siitä muodostettavien tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaisen ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitusta tonttijaosta ilmenevä rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

1.1.2015 alkaen edellä mainituin tavoin määräytyvälle kauppahinnalle maksetaan korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.

2

Muilta osin tontin tai siitä muodostettavien tonttien kaupoissa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään tontista (AL) 20801/1 tai siitä muodostettavista vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tulevista tonteista lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

C

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan liitteestä nro 2 ilmenevän (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy 3.10.2012) noin 2 092 m²:n suuruisen asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaiselle puisto-alueelle (VP, Hyväntoivonpuisto) sijoittuvan maanalaisen alueen, joka muodostuu osin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20252 tontista nro 1, osin yleisestä alueesta (91-20-9906-101) sekä osin yleisestä alueesta (91-20-9909-100), Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:lle (Y-tunnus 2346319-8) maanalaisen jäteaseman toimintaa varten lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.10.2072 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Jäteaseman toimintaa palvelevien tilojen vuosivuokra määrätään pitäen



perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa.

2

Jäteaseman ajo- ja kulkuyhteyksistä peritään samaa vuosivuokraa kuin muidenkin jäteaseman toimintaa palvelevien tilojen osalta.

D

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:lle (Y-tunnus 2509726-7) liitteestä nro 3 ilmenevien kiinteistöjen alapuolelta liitekarttaan nro 4 (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy 9.4.2013) sinisellä viivoituksella merkityn yhteensä noin 20 230 m²:n suuruisen maanalaisen määräalan maanalaisen pysäköintilaitoksen ja yhteisväestönsuojatilojen toimintaa varten lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 15.5.2073 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Pysäköinti- ja yhteisväestönsuojatilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa.

2

Pysäköintilaitoksen ja yhteisväestönsuojatilojen ajo- ja kulkuyhteyksistä peritään samaa vuosivuokraa kuin muidenkin tilojen osalta.

E

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan liitteestä nro 5 ilmenevän (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy 10.10.2012) noin 4 400 m²:n suuruisen asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaiselle puistoalueelle (VP, Hyväntoivonpuisto) sijoittuvan maanalaisen alueen, joka muodostuu osittain 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20257 tontista nro 4, korttelin nro 20250 tontista nro 3, korttelin nro 20249 tontista nro 1, korttelin nro 20257 tontista nro 2 sekä osin yleisestä alueesta (91-20-9906-101), pysäköintitarkoituksiin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Pysäköintilaitostoimintaa palvelevien tilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa.



28.08.2013

Kaj/9

2

Pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyksistä peritään samaa vuosivuokraa kuin muidenkin tilojen osalta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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