



## § 181

### Arrendegrunder för bostadstomter och andra tomter på Sumparn i Fiskehamnen (tomterna 10630/1–5, 10631/5, 10632/1–5, 10633/5, 10634/1–5, 10635/5, 10636/1–7, 10637/1–5, 10639/1 och 10640/1)

HEL 2016-005562 T 10 01 01 02

## Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag be-  
myndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt  
till 31.12.2080 utarrendera de nedan angivna bostadstomterna, tomter-  
na för gemensam gård, bilplatstomterna och tomterna för allmänna  
byggnader på Sumparn i 10 stadsdelen (Sörnäs), som ingår i detaljpla-  
neändringen nr 12200, eller de tomter som bildas av dessa, samt out-  
brutna områden för parkering och serviceutrymmen under gårdsdäck  
på tomter för gemensam gård, på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) 10630/1 och 3,  
10632/1 och 3, 10634/1 och 4, 10636/3 och 6 samt 10637/1 och 3 be-  
stäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet  
"oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 42 euro per kvadratmeter bo-  
stadsvåningsyta i fråga om hitasbostäder och/eller bostäder med stöd  
av finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara).

Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) och tomterna för spe-  
cialbostäder (AKS) 10630/2 och 4, 10632/2 och 4, 10634/2 och 3,  
10636/1, 4 och 5 samt 10637/2 och 4 bestäms så att poängtalet 100 för  
det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras  
av priset 37 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hitas-  
bostäder och/eller bostäder med stöd av finansierings- och utvecklings-  
centralen för boendet (Ara).

Bostadskomplement som byggs utöver den i detaljplanen angivna vå-  
ningsytan 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 levnadskostnadsin-  
dexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 21 euro per kvadrat-  
meter våningsyta.



2

Årsarrendet för tomten för allmänna byggnader (Y) 10636/2 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 21 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om lokaler enligt dispositionsbeteckningen Y och i fråga om eventuella andra lokaler tillämpas motsvarande priser som för de andra tomterna ovan.

3

Årsarrendet för tomterna i sambruk som betjänar boendet (AH) 10630/5, 10631/5, 10632/5, 10633/5, 10634/5, 10635/5, 10636/7 och 10637/5 samt bilplatstomterna (LPA) 10639/1 och 10640/1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter våningsyta.

4

Årsarrendet för parkeringslokaler och serviceutrymmen som byggs under tomterna i sambruk som betjänar boendet (AH) 10630/5, 10631/5, 10632/5, 10633/5, 10634/5, 10635/5, 10636/7 och 10637/5 och som betjänar bostadstomterna eller andra tomter bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter eller per kvadratmeter våningsyta.

Något separat arrende tas inte ut för infarterna och trafikförbindelserna till parkeringsanläggningen.

5

Med anledning av begynnelseårsnedsättningen, som beviljas på basis av att byggarbetena i området inte är fullbordade, tas 70 % av årsarrendet för bostadstomterna ut för tomter med statligt stöd eller den andel av bostadsbyggrätten som motsvarar bostadsproduktionen i fråga och 80 % för fritt finansierade objekt med samma principer till 31.12.2022.

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

6

I övrigt följs i tillämpliga delar de sedvanliga arrendegrunderna för bostadstomter, tomter för gemensam gård, bilplatstomter och tomter för



allmänna byggnader och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor. I fråga om hitasobjekt gäller dessutom de av stadsfullmäktige och stadsstyrelsen fastställda villkoren om reglering av pris- och kvalitetsnivån på bostäder.

## Behandling

Stadsfullmäktige beslutade konstatera att ledamoten Mari Holopainen var jävig och inte deltog i behandlingen av ärendet.

### Föredragande

Stadsstyrelsen

### Upplysningar

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

## Bilagor

- 1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12200
- 2 Tonttiluettelo

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Detaljplaneändringen nr 12200 för Sumparn i Fiskehamnen vann laga kraft 10.10.2014. På Sumparn planeras ett bostadsområde för ca 3 000 nya invånare i en maritim miljö.

I detaljplaneområdet anges byggrätt på 136 500 m<sup>2</sup> vy, varav 119 500 m<sup>2</sup> vy är för bostäder och 2 000 m<sup>2</sup> vy för allmänna byggnader. Dessutom ska i gatunivå på bostadstomterna byggas affärslokaler på sammanlagt 2 700 m<sup>2</sup> vy som får byggas utöver våningsytan. Saneringen av marken på Sumparn pågår och bostadsbyggandet inleds i området uppskattningsvis i slutet av 2016 eller i början av 2017. Byggarbetena i detaljplaneområdet beräknas pågå till slutet av 2023.

Enligt förslaget ska arrendegrunder fastställas också för bostadstomter, tomter för gemensam gård, bilplatstomter och tomter för allmänna byggnader på Sumparn samt för privata parkeringsanläggningar och serviceutrymmen som ska byggas under tomterna för gemensam gård och betjäna bostäderna och andra tomter.



Arrendena har bestämts med beaktande av tidigare föreslagna och fastställda arrendegrunder för motsvarande områden (fastighetsnämnden 17.12.2015, 646 §, och stadsfullmäktige 19.6.2013, 249 §) och en enhetlig och konsekvent prissättning har eftersträvat.

Enligt förslaget varierar det kalkylmässiga priset för bostadstomterna (AK, AKS) i prisnivån 3/2016 (index 1907) mellan ca 706–801 euro per kvadratmeter våningsyta (med beaktande av den s.k. Ara-nedsättningen ca 565–641 euro) i fråga om hitasbostäder och/eller bostäder med stöd av finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara) med beaktande av tomternas läge antingen på sjösidan eller på innersidan i kvarteren. Enligt förslaget beaktas affärslokaler på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms. Arrendepiset för offentliga servicelokaler och kommunaltekniska lokaler och tomten för allmänna byggnader uppgår enligt förslaget till ca 400 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om lokaler enligt dispositionsbeteckningen Y och 19 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om parkeringslokaler i den angivna prisnivån.

Enligt förslaget varierar arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna på bostadstomterna på motsvarande sätt i den angivna prisnivån mellan ca 2,82 och 3,20 euro/m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta i månaden (ca 2,26–2,56 euro/m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta i månaden med den s.k. Aranedsättningen beaktad).

I de beräknade priserna ovan har man inte beaktat den begynnelseårsnedsättning som föreslås för tomterna och som ska gälla till 31.12.2022. Begynnelseårsnedsättningen sänker priserna ovan med 10 % i fråga om objekt med statligt stöd och med 20 % i fråga om fritt finansierade objekt till 31.12.2022.

Arrendegrunder för tomter för fritt finansierade hyres- och ägarbostäder ska enligt förslaget inte fastställas eftersom det är meningen att sälja tomterna i fråga.

## Föredragandens motiveringar

### Byggandet i Fiskehamnen

Byggandet i Fiskehamnen beräknas pågå till 2030-talet. För Fiskehamnens delområden, såsom Sumparn, har det utarbetats eller utarbetas detaljplaneändringar för utveckling av områdena och byggarbeten i dessa. I Fiskehamnen byggs våningsyta på ca 1,4 miljoner kvadratmeter, varav ca 1 miljon kvadratmeter utgör bostäder. I hela området kommer bostäder för ca 21 000 invånare och arbetsplatser för ca 8 000 anställda att byggas.



Byggandet av detaljplaneområdet på Sumparn beräknas pågå till år 2023. I detaljplaneområdet byggs bostäder på ca 119 500 m<sup>2</sup> vy, dvs. för ca 3 000 invånare. Byggarbetena i Fiskehamnen inleddes år 2009 på Sörnäsudden och bostadsbyggandet började år 2011.

#### Reserveringsbeslut för bostadstomterna på Sumparn

##### Bostadsproduktionsbyrån Att

Stadsstyrelsen beslutade 25.8.2014 (836 §) reservera bostadstomterna (AK) 10630/1–4 på Sumparn för bostadsproduktionsbyrån Att för planering av bostadsprojekt till 31.12.2016 på de villkor som anges i beslutet och på följande villkor:

- På tomterna 10630/1 och 4 ska hyresbostäder med statligt stöd byggas.
- På tomterna 10630/2 och 3 ska bostäder av mellanformstyp byggas.
- Den eventuella hitasproduktionen förverkligas med Hitas I-villkor.

##### Tomter som överläts genom anmälningsförfarande och förhandlat förfarande

Stadsstyrelsen beslutade 25.8.2014 (836 §) och 23.3.2015 (312 §) reservera bostadstomterna (AK, AKS) 10631/1–4, 10633/1–4 och 10635/1–4 (bostadsbyggrätt på sammanlagt 41 300 m<sup>2</sup> vy) på Sumparn för upplåtelse genom ett särskilt anmälningsförfarande och ett förhandlat förfarande för planering av bostadsprojekt till 31.12.2017.

Stadsfullmäktige beslutade 11.5.2016 godkänna byggavtalen och föravtalen om fastighetsaffärer för dessa tomter som ska upplåtas genom ett anmälningsförfarande och ett förhandlat förfarande, och arrendergrunder för de tomter som ska upplåtas genom utarrendering.

##### Övriga reserveringar på Sumparn

Stadsstyrelsen beslutade 23.11.2015 (1141 §) reservera bostadstomterna (AK) 10632/1–14 på Sumparn för planering av bostadsprojekt och separata tomtansökningar och -tävlingar till 31.12.2017 på de villkor som anges i beslutet och på följande villkor:

- Tomten 10632/1 för Settlementtiasunnot Oy för planering av hyresbostäder med statligt stöd.
- Tomten 10632/2 för Oulun Rakennusteho Oy för planering av ägarbostäder med Hitas I-villkor.



15.06.2016

- Tomten 10632/3 för Saraco D&M Oy för planering av ägarbostäder med Hitas I-villkor och organisering av ett projekt för gruppbyggande på initiativ av en byggherreconsult.

- Tomten 10632/4 för A-Kruunu Oy för planering av hyresbostäder med statligt stöd (långfristigt räntestöd) och projektet Flervåningshus i utveckling. I planeringen av bostäder som ska byggas på tomten ska man fästa särskilt avseende vid barnfamiljernas behov. Lösningar för urbant familjeboende ska undersökas under projektplaneringen och byggandet i enlighet med det som den som reserverat tomten angett i sin ansökan.

De övriga bostadstomterna eller andra tomterna i detaljplaneändringen nr 12200 har ännu inte reserverats.

## Detaljplan

Enligt detaljplaneändringen nr 12200 som godkändes av stadsfullmäktige 27.8.2014 och vann laga kraft 10.10.2014 utgör tomterna 10630/1–4, 10631/1–4, 10632/1–4, 10633/1, 2 och 4, 10634/1–4, 10635/1–4, 10636/1 och 3–6 samt 10637/1–4 kvartersområde för flervåningshus i 5–12 våningar (AK, V–XII). Dessutom har en tomt för specialboende (AKS) 10633/3 för hus i högst tolv våningar och en tomt för allmänna byggnader (Y) 10636/2 för hus i högst tre våningar betecknats i detaljplanen.

I kvartersområdet med beteckningen AK får affärslokaler, lokaler för offentlig service och kommunaltekniska lokaler förläggas till byggnadens två understa våningar. I detaljplanen har en del av en byggnadsyta betecknats på tomterna på vilken man ska bygga minst den angivna våningsytan för affärslokaler (li 150). Affärslokalerna får byggas utöver den på detaljplanekartan angivna våningsytan.

Dessutom har tomter i sambruk som betjänar boendet (AH) betecknats i mitten av bostadskvarteren som ska bebyggas i enlighet med en enhetlig plan. På tomterna i fråga får man under gårdsdäck anlägga bilplatser och bygga serviceutrymmen för de intilliggande kvarterens bruk. Bilplatser får inte anläggas på gårdsdäcket. Dessutom får kommunaltekniska ledningar dras på tomterna för gemensam gård.

Norr om bostadskvarteren anges bilplatstomterna 10639/1 och 10640/1 ovan jord.

Minimiantalet bilplatser i ett kvartersområde för flervåningshus är minst det större av antalen 1 bilplats/120 m<sup>2</sup> vy eller 0,6 bilplatser/bostad. I stadens hyreshus är det 20 % mindre än i motsvarande ägarbostäder. I kvartersområde för specialboende/i studentbostäder är det 1 bil-



plats/400 m<sup>2</sup> vy. Mer preciserade bestämmelser angående bilplatser framgår av detaljplanen.

En kopia av detaljplaneändringen nr 12200 finns som bilaga 1.

#### Tomtuppgifter

De tomter för vilka arrendegrunder föreslås och deras adresser, användningsändamål, byggrätter, tomtexploateringar och arealer framgår av en separat tomtförteckning.

Tomtförteckningen finns som bilaga 2.

#### Privata parkeringsanläggningar och serviceutrymmen

För de nya funktionsområdena i Fiskehamnen, såsom Sumparn, kommer man att bilda ett lokalt servicebolag till vilket staden utarrenderar alla bilplatstomter (LPA) på marknivå och tomter för gemensam gård (AH) i området. I detaljplaneområdet för kvarteren på Sumparn kommer bilplatserna för bostäderna att förläggas huvudsakligen eller helt till parkeringsanläggningar under tomter för gemensam gård.

Byggandet av parkeringsanläggningar som betjänar bostadstomterna under gårdsdäck hör inte till verksamhetsområdet för servicebolaget i Fiskehamnen. De bostadstomter som gränsar till anläggningarna eller som har bilplatser i dessa ska bygga anläggningarna på sin egen bekostnad i samband med byggandet av husen. Bostadstomterna äger parkeringsanläggningarna och ansvarar för dessas underhåll och renhållning.

Staden överlåter de underjordiska områdena under tomterna för gemensam gård för byggande och användning av parkeringsanläggningar och eventuella serviceutrymmen genom särskilda långfristiga arrendavtal. Arrendavtalet för parkeringsanläggningen och serviceutrymmen upptas i ett servitutsliknande villkor i arrendavtalet för tomten för gemensam gård. Arrendetagarna är skyldiga att se till att bilplatserna i parkeringsanläggningarna bevaras i de invånares bruk som bor på bostadstomterna.

#### Uppgifter om marken på tomterna

Enligt detaljplanebeskrivningen för detaljplaneändringen nr 12200 för Sumparn är området i nuläget huvudsakligen ett asfalterat lagerfält. Marknivån ligger på +1,9–+3,2. Sumparn har varit en hög bergig ö. Sumparn är en gammal ö som ligger i mitten av detaljplaneområdet. Berget har schaktats till nivån ca +1,5–+2,0. Havsutfyllnader har genomförts kring den gamla ön. Man har strävat att utsträcka utfyllnader-



na till fast botten. Lera har dock konstaterats under fyllnadsjorden på vissa ställen. Fyllnadsjorden består främst av grusig och stenig sand.

Enligt detaljplanebeskrivningen är byggbarheten på jorden på den gamla ön mestadels god. Byggnaderna kan grundläggas på berg eller mark. Utanför ön, i området för havsutfyllnader, ska byggnaderna grundläggas på stödpålar. Med anledning av de tjocka och steniga utfyllnaderna måste man sannolikt delvis utnyttja borrade pålar.

Enligt detaljplanebeskrivningen har eventuella föroreningar i jorden undersökts i tidigare planeringsfaser och undersökningarna har kompletterats för detaljplanen år 2013. Halter av skadliga ämnen som överskrider gränsvärdena i statsrådets förordning 214/2007 förekommer allmänt i jorden. Halter av skadliga ämnen som överskrider gränsvärdena har konstaterats främst i utfyllnadsområdet utanför den ursprungliga ön. De största halterna av skadliga ämnen förekommer i nordöstra hörnet av området. Skadliga ämnen som har konstaterats på Sumparn är bland annat oljekolväten och tungmetaller. Bland fyllnadsjorden finns utöver stenmaterialet ställvis också tegel, plast, betong, asfalt, mörkt slagg och trä.

Enligt fastighetskontorets geotekniska avdelning kan byggnadsförhållandena i området anses som rimliga. Grundläggningsförhållandena motsvarar dessa på Sörnäsudden. I områdets mittersta del är det möjligt att grundlägga husen på mark. Kvarteren 10630 och 10631 har de sämsta grundförhållandena. Grundläggningskostnaderna för tomterna ingår i byggkostnaderna och uppgår på Sumparn enligt en grov uppskattning till ca 90–300 euro per kvadratmeter våningsyta.

#### Förslag till arrendegrunder

Arrenden för bostadstomter, tomter för gemensam gård, bilplatstomter och tomter för allmänna byggnader

Stadsfullmäktige beslutade 19.6.2013 (249 §) fastställa arrendegrunder för tomterna för flervåningshus på Sörnäsudden i Fiskehamnen enligt vilka årsarrendet för tomterna (AK) 10587/1, 10589/1 och 10589/4 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hitasbostäder och/eller bostäder med stöd av finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara).

Stadsfullmäktige beslutade 11.5.2016 fastställa arrendegrunder för tomterna för flervåningshus (AK) 10631/1, 10633/1 och 3 och 10635/1 och 3 på Sumparn, som ska överlåtas genom ett förfarande för inbjudna entreprenörer och ett förhandlat förfarande, enligt vilka årsarrendet för tomterna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnads-



15.06.2016

kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 37 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hitasbostäder och/eller bostäder med stöd av finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara).

På basis av det ovanstående föreslås det att arrendena för de aktuella bostadstomterna på Sumparn ska fastställas enligt följande:

Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) 10630/1 och 3, 10632/1 och 3, 10634/1 och 4, 10636/3 och 6 samt 10637/1 och 3 som ligger på sjösidan i kvarteren kan bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 42 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hitasbostäder och/eller bostäder med stöd av finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara).

Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) eller tomterna för specialbostäder (AKS) 10630/2 och 4, 10632/2 och 4, 10634/2 och 3, 10636/1, 4 och 5 samt 10637/2 och 4 på innersidan av kvarteren kan bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 37 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hitasbostäder och/eller bostäder med stöd av finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara).

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, såsom på Sörnäsudden.

I fråga om lokaler för offentlig service (t.ex. daghem) och utrymmen för kommunaltekniska anordningar som eventuellt förläggs till bostadstomterna kan årsarrendet bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 21 euro per kvadratmeter våningsyta. Det föreslagna arrendet motsvarar arrendenivån för tomter för allmänna byggnader som vanligen motsvarar cirka hälften av arrendet för en motsvarande bostadstomt.

Årsarrendet för tomten (Y) 10636/2 kan bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 21 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om lokaler enligt dispositionsbeteckningen Y och i fråga om eventuella andra lokaler tillämpas motsvarande priser som för de andra tomterna ovan.

Arrendepriset har bestämts med beaktande av arrendepriserna för bostadstomter på Sumparn och Sörnäsudden i Fiskehamnen, samt på



Busholmen i Västra hamnen, utvecklingen av markvärdet efter byggandet i områdena, tomternas läge i området, deras finansierings- och upplåtelseformer och användningsändamål och hustyper.

Arrendena för bostadstomterna (AK, AKS) på sjösidan i kvarteren bestäms enligt förslaget så att de är ca 13 % högre än i det övriga detaljplaneområdet. Arrendegrunder föreslås inte för tomter för oreglerade hyres- och ägarbostäder eftersom det är meningen att sälja tomterna i fråga.

Tomterna på Sumparn ligger vid goda offentliga trafikförbindelser och i närheten av Fiskehamnens metrostation (ca 600–1 000 meter). I arrendegrunderna har man också beaktat kostnaderna för tomternas bilplatser och byggnadernas grundläggning vilka har jämförts med motsvarande kostnader på Sörnäsudden.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara) fastställer årligen maximipriserna för tomterna för flervåningshus och småhus (priskurvorna I–V) som ska tillämpas i bostadsproduktionen med statligt stöd i de olika områdena i huvudstadsregionen (euro/m<sup>2</sup> vy).

I de dyraste områdena innanför zonen V, såsom på Sumparn i Helsingfors innerstad, kommer man separat överens om den rimliga nivån för maximipriserna för tomter. Enligt anvisningarna kan tomtens maximipris höjas med 10–15 procent om tomten ligger i ett bra läge i ett nuvarande eller kommande centrum, till exempel i närheten av goda kollektivtrafikförbindelser eller kommersiell service eller till exempel i närheten av en järnvägs- eller metrostation (maximiavstånd 1 000 m). Dessutom kan priserna på tomter som ligger vid stranden höjas med högst 20 procent. Å andra sidan ska det beaktas som en prissänkande faktor om marken på en tomt som ska överlåtas medför exceptionellt höga grundläggningskostnader för byggnader jämfört med kommunens normala nivå.

Priserna för tomterna för bostadsproduktion med statligt stöd har förhandlats fram med finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara). Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara) anser att de föreslagna priserna stämmer överens med anvisningarna och är godtagbara. För bostadstomterna för produktion av bostäder med statligt stöd eller den andel av bostadsbyggrätten på tomten som motsvarar denna föreslås också en begynnelseårsnedsättning på 10 % utöver arava- eller räntestödsnedsättningen i fråga om arava- och räntestödsobjekt och 20 % i fråga om fritt finansierade objekt till 31.12.2022. Enligt förslaget ska begynnelseårsnedsättningen beviljas på basis av att byggandet i området inte är fullbordat. Med anledning av detta tas 70



% av arrendet ut i fråga om tomter med statligt stöd och 80 % i fråga om tomter med fri finansiering till 31.12.2022.

#### Parkeringsanläggningar och serviceutrymmen under gårdsdäck

Enligt stadsfullmäktiges beslut 7.4.2010 (85 §) fastställdes årsarrendet för bilplatstomterna och tomterna för gemensam gård (LPA, AH) och underjordiska parkeringsanläggningar och serviceutrymmen som betjänar bostadstomterna och som ska byggas under tomterna för gemensam gård i kvarteren 10579–10590 på Sörnäsudden i Fiskehamnen så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter.

Med beaktande av att det är fråga om motsvarande parkeringsarrangemang (s.k. bilplatsskyldighet) för bostadstomter och andra tomter föreslås det i fråga om privata parkeringsanläggningar och eventuella serviceutrymmen under gårdsdäck att årsarrendet för lokalerna för parkeringsverksamhet (parkeringslokaler och tekniska lokaler) och serviceutrymmen under tomterna för gemensam gård bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter eller per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

Arrendet motsvarar det arrende som tas ut för bilplatser enligt bilplatsskyldigheten på bilplatstomter (LPA) ovan jord. Enligt förslaget ska arrende inte tas ut för infarterna och trafikförbindelserna till parkeringsanläggningarna.

#### Allmänt

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % och årsarrendet för andra tomter 5 % av det kalkylmässiga tomtpriset baserat på den huvudsakliga tomtanvändningen.

Enligt förslaget ska arrendet för arava- och räntestödsobjekt motsvara 80 % av arrendet för fritt finansierade objekt enligt vanlig praxis.

Arrendena har bestämts med beaktande av tidigare fastställda arrendegrunder för samma område eller motsvarande områden, och en enhetlig och konsekvent prissättning har eftersträvat.

Bostadstomternas (AK, AKS) kalkylmässiga pris varierar enligt förslaget i prisnivån 3/2016 (index 1907) mellan ca 700–800 euro per kvadratmeter beroende på tomternas läge (sjösidan/innersidan av kvarteret) och deras s.k. nedsatta Ara-pris är ca 565–641 euro i fråga om



hitasbostäder och/eller bostäder med stöd av finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara).

Enligt förslaget beaktas affärslokaler på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms. Arrendepriiset för lokaler för offentlig service och kommunaltekniska lokaler och tomten för allmänna byggnader uppgår enligt förslaget till ca 400 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om lokaler enligt dispositionsbeteckningen Y och 19 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om parkeringslokaler i den angivna prisnivån.

Enligt förslaget varierar arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna på bostadstomterna på motsvarande sätt i den angivna prisnivån mellan ca 2,82 och 3,20 euro/m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta i månaden (ca 2,26–2,56 euro/m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta i månaden med den s.k. Aranedläggningen beaktad).

I de beräknade priserna ovan har man inte beaktat den begynnelseårsnedsättning som föreslås för tomterna och som ska gälla till 31.12.2022. Begynnelseårsnedsättningen sänker priserna ovan med 10 % i fråga om objekt med statligt stöd och med 20 % i fråga om fritt finansierade objekt till 31.12.2022.

#### Arrendetid

Avsikten är att utarrendera tomterna i Fiskehamnen för ca 60 år.

Enligt de senaste arrendegrunder som 11.5.2016 fastställdes för Sumparn löper arrendetiden ut 31.12.2080. Enligt förslaget ska detta tillämpas också i de arrendegrunder som nu ska fastställas.

#### Till slut

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12200
- 2 Tonttiluettelo

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige



## För kännedom

Kiinteistölautakunta

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 30.05.2016 § 534

HEL 2016-005562 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Sompasaaren asemakaavan muutokseen nro 12200 merkityt, jäljempänä mainitut asunto-, yhteispiha-, autopaikka- ja yleisten rakennusten tontit tai niistä muodostettavat tontit sekä autopaikoitusta ja huoltotiloja varten yhteispihatonttien kannenalaiset määräalat lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinkerrostalotonttien (AK) 10630/1 ja 3, 10632/1 ja 3, 10634/1 ja 4, 10636/3 ja 6 sekä 10637/1 ja 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen osalta 42 euroa.

Asuinkerrostalo- (AK) ja erityisasuntojen tonttien (AKS) 10630/2 ja 4, 10632/2 ja 4, 10634/2 ja 3, 10636/1, 4 ja 5 sekä 10637/2 ja 4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai ARA:n tukemien asuntojen osalta 37 euroa.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta.

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



teena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliöhintana 21 euroa.

2

Yleisten rakennusten tontin (Y) 10636/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukuna 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta 21 euroa sekä mahdollisten muiden tilojen osalta edellä mainittujen muiden tonttien vastaavia vuokria.

3

Asumista palvelevien yhteiskäyttöisten tonttien (AH) 10630/5, 10631/5, 10632/5, 10633/5, 10634/5, 10635/5, 10636/7 ja 10637/5 sekä auto-paikkatonttien (LPA) 10639/1 ja 10640/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukuna 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

4

Asumista palvelevien yhteiskäyttöisten tonttien (AH) 10630/5, 10631/5, 10632/5, 10633/5, 10634/5, 10635/5, 10636/7 ja 10637/5 alapuolisten asuntotonttien tai muiden tonttien autopaikoitusta palvelevien tilojen ja huoltotilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetri- tai neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

Pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyksistä ei peritä erikseen vuokraa.

5

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2022 saakka.

Tämän jälkeen asuntotonttien vuosivuokrista 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).

6

Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asunto-, yhteispiha-, autopaikka- ja yleisten rakennusten tonttien vuokrausehtoja sekä kiinte-



15.06.2016

istölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 19.05.2016 § 228

HEL 2016-005562 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 75/674 498; Aallonhalkoja, Sompasaarenlaituri, Kapteeni Sundmanin katu, Vinsentinkatu, Vinsentintaukio, Nihdinkanava ja Lovisenholminpuisto

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Sompasaaren asemakaavan muutokseen nro 12200 merkityt, jäljempänä mainitut asunto-, yhteispiha-, autopaikka- ja yleisten rakennusten tontit tai niistä muodostettavat tontit sekä autopaikoitusta ja huoltotiloja varten yhteispihatonttien kannenalaiset määräalat lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 10630/1 ja 3, 10632/1 ja 3, 10634/1 ja 4, 10636/3 ja 6 sekä 10637/1 ja 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen osalta 42 euroa.

Tonttien (AK, AKS) 10630/2 ja 4, 10632/2 ja 4, 10634/2 ja 3, 10636/1, 4 ja 5 sekä 10637/2 ja 4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai ARA:n tukemien asuntojen osalta 37 euroa.

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



Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta peritään 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 kerrosneliöhintana 21 euroa.

2

Tontin (Y) 10636/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukuna 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta 21 euroa sekä mahdollisten muiden tilojen osalta edellä mainittujen muiden tonttien vastaavia vuokria.

3

Tonttien (AH) 10630/5, 10631/5, 10632/5, 10633/5, 10634/5, 10635/5, 10636/7 ja 10637/5 sekä tonttien (LPA) 10639/1 ja 10640/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukuna 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

4

Tonttien (AH) 10630/5, 10631/5, 10632/5, 10633/5, 10634/5, 10635/5, 10636/7 ja 10637/5 alapuolisten asuntotonttien tai muiden tonttien autopaikoitusta palvelevien tilojen ja huoltotilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetri- tai neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

Pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyksistä ei peritä erikseen vuokraa.

5

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2022 saakka.

Tämän jälkeen asuntotonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille ra-



kennettävien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

6

Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asunto-, yhteispiha-, autopaikka- ja yleisten rakennusten tonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

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