



30.08.2017

Ärende/7

§ 303

Arrendegrunder för bostadstomter, tomter för gemensam gård och underjordiska områden i Fiskehamnen (Sörnäs, Hermanstad)

HEL 2017-006933 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

bemyndiga stadsmiljönämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera de nedan angivna bostadstomterna och tomterna för gemensam gård i 10 stadsdelen (Sörnäs), vilka ingår i detaljplaneändringen nr 12210 för kvarteren vid Capellas allé, eller de tomter som bildas av dessa, samt outbrutna områden för parkering under gårdsdäck på tomterna för gemensam gård, på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomterna (AK) 10627/3 och 4, 10628/1–5, 10629/4–7 och (AKS) 10629/1–3 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 37 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om bostäder av mellanformstyp (såsom hitasbostäder och/eller bostäder med stöd av finansierings- och utvecklingscentralen för boendet Ara) (nuvärde 714 euro/m² vy, 4/2017, index 1929).

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

Affärslokaler (li) och kafé- och restauranglokaler (kr) beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

I fråga om lokaler med dispositionsbeteckningen Y som ska förläggas till bostadstomterna, såsom servicelokaler för socialsektorn, lokaler för offentlig service och utrymmen för kommunaltekniska anordningar, bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 17 euro per kvadratmeter våningsyta (nuvärde 328 euro/m² vy, 4/2017, index 1929).

2

Årsarrendet för tomterna (AH) 10627/5 och 10628/6 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 =



30.08.2017

100" motsvaras av priset en (1) euro per kvadratmeter (nuvärde 19 euro/m², 4/2017, index 1929).

3

Årsarrendena för parkeringsutrymmena under tomterna (AH) 10627/5 och 10628/6 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset en (1) euro per kvadratmeter våningsyta eller per kvadratmeter (nuvärde 19 euro/m², 4/2017, index 1929).

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

4

Med anledning av begynnelseårsnedsättningen tas 70 % av årsarrendet för bostadstomterna ut för tomter med statligt stöd eller för 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 tomterna återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen på tomterna (nuvärde 571 euro/m² vy, 4/2017, index 1929).

5

I övrigt följs i tillämpliga delar de sedvanliga arrendegrunderna för bostadstomter, tomter för gemensam gård och underjordiska områden och av stadsmiljönämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor. I fråga om hitasobjekt gäller dessutom de av stadsfullmäktige och stadsstyrelsen fastställda villkoren om reglering av pris- och kvalitetsnivån på bostäder.

B

bemyndiga stadsmiljönämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera den nedan angivna tomten för specialboende och byggnader för idrottsverksamhet i 21 stadsdelen (Hermanstad), som ingår i detaljplaneändringen nr 12407, eller de tomter som bildas av denna, på följande villkor:

1



30.08.2017

Ärende/7

Årsarrendet för tomten (AKS/YU) 21677/5 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 34 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om bostäder av mellanformstyp (såsom hitasbostäder och/eller bostäder med stöd av finansierings- och utvecklingscentralen för boendet Ara) (nuvärde 656 euro/m² vy, 4/2017, index 1929) och 16 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om byggnader för idrottsverksamhet (nuvärde 309 euro/m² vy, 4/2017, index 1929).

2

Med anledning av begynnelseårsnedsättningen tas 70 % av årsarrendet för bostadstomterna ut för tomter med statligt stöd eller för 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 tomterna återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen på tomterna (nuvärde 525 euro/m² vy, 4/2017, index 1929).

3

I övrigt följs i tillämpliga delar de sedvanliga arrendegrunderna för bostadstomter och tomter för affärs- och verksamhetslokaler och av stadsmiljönämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12210
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12407
- 3 Tonttiluettelo

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.



Sammandrag

Kvarteren vid Capellas allé

Detaljplaneändringen nr 12210 för kvarteren 10627–10629 vid Capellas allé i Fiskehamnen vann laga kraft 10.10.2014. I detaljplaneområdet i södra delen av Nätholmen planeras ett bostadsområde för cirka 1 000 nya invånare.

I detaljplaneområdet upptas bostadsbyggrätt för totalt 41 120 m² vy, varav högst 1 000 m² får användas för tjänster inom socialsektorn. Dessutom får affärslokaler på 2 325 m² vy byggas i bottenvåningen. Marken i området saneras i samband med byggarbetena och meningen är att inleda byggandet av bostäder i området hösten 2017.

Enligt förslaget ska arrendegrunder fastställas också för bostadstomter, tomter för gemensam gård och privata parkeringsanläggningar som ska byggas under tomterna för gemensam gård och betjäna bostäderna.

Arrendena har bestämts med beaktande av de arrendegrunder som tidigare fastställts i motsvarande område, och en enhetlig och konsekvent prissättning har eftersträvat.

Enligt förslaget blir det kalkylmässiga priset för bostadstomterna (AK, AKS) (i prisnivån 4/2017, index 1929) ca 714 euro/m² vy i fråga om bostäder av mellanformstyp (såsom hitasbostäder och/eller bostäder med stöd av finansierings- och utvecklingscentralen för boendet Ara). I fråga om Ara-objekt tas 80 % av priset ut, dvs. ca 571 euro. Arrendegrunder föreslås inte för tomter för oreglerade ägar- och hyresbostäder eftersom det är meningen att sälja tomterna i fråga.

Enligt förslaget beaktas affärslokaler på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms. Arrendepriiset för lokaler för offentlig service och utrymmen för kommunaltekniska anordningar uppgår enligt förslaget till ca 328 euro/m² vy i fråga om lokaler med dispositionsbeteckningen Y och 19 euro/m² vy i fråga om parkeringsanläggningar i den angivna prisnivån.

Enligt förslaget blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna i den angivna prisnivån ca 2,85 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden (ca 2,28 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden med den s.k. Ara-nedsättningen 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



30.08.2017

Ärende/7

10 % i fråga om objekt med statligt stöd och med 20 % i fråga om fritt finansierade objekt till 31.12.2022.

Tomten för specialboende och byggnader för idrottsverksamhet på Byholmen

Detaljplaneändringen nr 12407 för Byholmen i Fiskehamnen vann laga kraft 2.6.2017.

I detaljplaneområdet har det anvisats främst bostadsbyggrätt på sammanlagt 15 610 m² vy. Marken i området saneras i samband med byggarbetena, och meningen är att inleda byggandet av bostäder i området under sommaren eller hösten 2017.

Enligt förslaget ska arrendegrunder för tomten 21677/5 för specialboende och byggnader för idrottsverksamhet (AKS/YU) på Byholmen fastställas.

I fastställandet av arrendena har de arrendegrunder som tidigare fastställts i motsvarande område beaktats, och en enhetlig och konsekvent prissättning har eftersträvat.

Enligt förslaget blir det kalkylmässiga priset för bostadstomten (AKS/YU) (i prisnivån 4/2017, index 1929) ca 656 euro/m² vy i fråga om bostäder av mellanformstyp (såsom hitasbostäder och/eller bostäder med stöd av finansierings- och utvecklingscentralen för boendet Ara) (med beaktande av den s.k. Ara-nedsättningen ca 525 euro) och i fråga om byggnader för idrottsverksamhet 309 euro.

Enligt förslaget blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna i den angivna prisnivån ca 2,62 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden (ca 2,10 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden med den s.k. Ara-nedsättningen 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.

Föredragandens motiveringar

Byggandet i området

Byggandet i Fiskehamnen beräknas pågå till slutet av 2030-talet. För Fiskehamnens delområden, såsom kvarteren vid Capellas allé, har det utarbetats eller utarbetas detaljplaneändringar för utveckling av områdena och byggarbeten i dessa. I Fiskehamnen byggs våningsyta på ca 1,4 miljoner m², varav ca 1 000 000 m² vy utgör bostäder. I hela om-



30.08.2017

Ärende/7

rådet kommer bostäder för ca 25 000 invånare och arbetsplatser för ca 10 000 anställda att byggas.

Byggarbetena i Fiskehamnen inleddes år 2009 på Sörnäsudden.

Reserveringsbeslut

De tomter för vilka förslaget till arrendegrunder gäller har genom stadens beslut reserverats för olika finansierings- och besittningsformer och användningsändamål.

Kortvarig utarrendering för ansökning om bygglov

Tomterna har också med stöd av stadens beslut i huvudsak kortvarigt utarrenderats för ansökning om bygglov.

Meningen är att inleda byggandet på de första tomterna under sensommaren eller hösten 2017.

Detaljplan

Kvarteren vid Capellas allé

Enligt den gällande detaljplaneändringen nr 12210 för kvarteren vid Capellas allé utgör tomterna 10627/3–4, 10628/1–5 och 10629/4–7 kvartersområde för flervåningshus i 2–8 våningar (AK, II–VIII). Dessutom har tomterna för specialboende (AKS) 10629/1–3 för hus i högst sex våningar betecknats i detaljplanen.

I kvartersområdet med beteckningen AK och AKS får affärslokaler, lokaler för offentlig service och utrymmen för kommunaltekniska anordningar förläggas till byggnadens två nedersta våningar.

Specialbestämmelser i detaljplanen

På tomten 10627/3 har det anvisats en del av byggnadsyta på vilken högst 1 000 m² vy av den totala tillåtna våningsytan får användas för tjänster inom socialsektorn.

På tomterna 10627/3 och 4, 10628/1 och 2 och 10629/4–7 har det anvisats en del av byggnadsyta på vilken minst den angivna våningsytan för affärslokaler ska byggas i gatunivå (li 80, li 150, li 190, li 200, li 250, li 280, li 300). Affärslokalerna får byggas utöver den på detaljplanekar-tan angivna våningsytan.

På tomten 10628/5 har det anvisats en del av byggnadsyta på vilken minst den angivna våningsytan för kafé- och restauranglokaler (kr 325) ska byggas. Lokalerna ska utrustas med en fettavskiljningsbrunn och en ventilationskanal som leds ovanför takets högsta nivå.



30.08.2017

Ärende/7

Dessutom har tomter i sambruk som betjänar boendet (AH) 10627/5 och 10628/6, som ska bebyggas enligt en enhetlig plan, betecknats i mitten av bostadskvarteren 10627 och 10628. I detaljplanen har det på tomten i fråga anvisats underjordiska lokaler till vilka bilplatser (ma) får förläggas. Bilplatser får inte anläggas på gårdsdäcket.

En kopia av detaljplaneändringen nr 12210 finns som bilaga 1.

Tomten för specialboende och byggnader för idrottsverksamhet på Byholmen

Den normativa tomten 21677/5 vid Byholmsgatan i den gällande detaljplanen nr 12407 utgör kvartersområde för specialboende och byggnader för idrottsverksamhet (AKS/YU) för hus i högst åtta våningar. Byggrätt på 6 150 m² vy har anvisats på tomten.

I kvartersområdet med beteckningen AKS/YU ska specialboende förverkligas i form av studentbostäder.

En infart till Byholmsgränden ska ordnas genom LPA-kvarteret. Bilplatser behöver inte anläggas för studentbostäder. Bilplatsskyldigheten för idrottshallen är högst 1 bilplats/35 m² vy. Avsikten är att placera bilplatserna på sin egen tomt.

En kopia av detaljplaneändringen nr 12407 finns som bilaga 2.

Tomtuppgifter

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

Tomtförteckningen finns som bilaga 3.

Privata parkeringsanläggningar och serviceutrymmen

För de nya funktionsområdena i Fiskehamnen har det bildats ett nytt lokalt servicebolag, Fiskehamnens Service 2 Ab, till vilket staden utarrenderar alla tomter för gemensam gård (AH) och bilplatstomter på marknivå (LPA) i området. I detaljplaneområdet för kvarteren vid Capellas allé kommer bilplatserna för bostäderna att förläggas till parkeringsanläggningar ovan jord på bostadstomterna och/eller under gårdsdäck på tomterna 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 vid sidan av bostadstomterna också områdena under gårdsdäck på tomterna för gemensam gård till mottagarna av överlåtelse för byggande och användning av parkeringsanläggningar och eventuella serviceutrymmen genom särskilda långfristiga arrendeavtal. Arrendeavtalen för parkeringsanläggningen och serviceutrymmena upptas i ett servitutsliknande villkor i arrendeavtalet 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

Marken på tomterna i kvarteren vid Capellas allé är förorenad med anledning av tidigare verksamhet i området. Den som arrenderar tomterna sanerar marken på tomterna i samband med byggarbetena till den nivå som förutsätts vid bostadsbyggande i enlighet med Helsingfors stads miljöcentrals beslut om sanering 3.8.2016 (158 §). Staden ansvarar för kostnaderna för sanering av marken på tomterna enligt vedertagen praxis och avtalsvillkoren.

Enligt detaljplanebeskrivningen ligger tomterna vid Capellas allé i huvudsak i ett fyllnadsjordsområde som anlagts på lermark. Fyllnadsjordens tjocklek uppgår till ca 1–3 meter i västra delen av området. Fyllnadsjordlagret blir tjockare mot öster och är ca 5–10 meter tjockt i östra kanten av detaljplaneområdet. På nordvästra kanten av området finns det friktionsjord under fyllnadsjorden. I detta område är fyllnadsjordlagret under 3 meter tjockt. I södra delen av detaljplaneområdet finns det friktionsjord eller berg under fyllnadsjorden, och fyllnadsjordens tjocklek uppgår till ca 3 meter.

Bygghållandena kan anses som rimliga i området för kvarteren vid Capellas allé och bättre än på Byholmen och i Arabiastranden. Bottenförhållandena liknar dessa i Sundholmen.

På Byholmen är bottenförhållandena däremot särskilt krävande och besvärligare än i Majstranden i södra delen av Arabiastranden, vilket har beaktats som en faktor som sänker tomtarrendet. Staden (byggnadskontoret) har genomfört grundberedningen i området. Staden ansvarar för kostnaderna för sanering av marken på tomterna enligt vedertagen praxis och avtalsvillkoren senast i samband med byggarbetena.

Jämförelsepriser och förslag till arrendegrunder

Tidigare arrendegrunder i området

Postadress
PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

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

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

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



30.08.2017

Ärende/7

Stadsfullmäktige beslutade 15.6.2016 (181 §) bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera de bostadstomter som ingår i detaljplaneändringen nr 12200 för Sumparn i 10 stadsdelen (Sörnäs), 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 bestäms 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) och 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 bestäms 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.

2

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

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

I fråga om lokaler för offentlig service och utrymmen för kommunaltek-niska anordningar som eventuellt förläggs till bostadstomterna bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 21 euro per kvadratmeter våningsyta.

Förslag till arrendegrunder

På basis av det ovanstående föreslås det att arrendena för tomterna i fråga ska fastställas enligt följande:

Årsarrendet för tomterna (AK) 10627/3 och 4, 10628/1–5, 10629/4–7 och (AKS) 10629/1–3 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 37 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om bostäder av mellanformstyp (såsom 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 (li) och kafé- och restauranglokaler (kr) som byggs på bostadstomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

I fråga om lokaler med dispositionsbeteckningen Y, såsom servicelokaler för socialsektorn, lokaler för offentlig service och utrymmen för kommunaltekniska anordningar, 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 arrendenivån för tomter för allmänna byggnader som motsvarar cirka hälften av arrendet för en motsvarande bostadstomt.

Tomterna i kvarteren vid Capellas allé ligger vid goda offentliga trafikförbindelser och i närheten av Fiskehamnens metrostation (under 500 meter). I arrendegrunderna har man också beaktat kostnaderna för tomternas bilplatser och byggnadernas grundläggning vilka har jämförts med motsvarande kostnader i Fiskehamnen och på Busholmen.

Tomten för specialboende och byggnader för idrottsverksamhet på Byholmen

Tidigare arrendegrunder

Stadsfullmäktige beslutade 9.4.2014 (106 §) bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera de planerade tomter som ingår i förslaget till detaljplaneändring nr 12223 för 21 stadsdelen (Hermanstad), på bland annat följande villkor:

Årsarrendet för tomten (YU) 21677/5 eller de tomter som bildas av denna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 16 euro per kvadratmeter i fråga om byggnader för idrottsverksamhet.

Förslag till arrendegrunder

På basis av det ovanstående och stadsfullmäktiges beslut 15.6.2016 (181 §) föreslås det att arrendena för de aktuella tomterna ska fastställas enligt följande:

Årsarrendet för tomten (AKS/YU) 21677/5 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 34 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om bostäder av mellanformstyp (såsom hitasbostäder och/eller bostä-



30.08.2017

der med stöd av finansierings- och utvecklingscentralen för boendet Ara) och 16 euro/m² vy i fråga om byggnader för idrottsverksamhet.

Parkeringsanläggningarna och serviceutrymmena under gårdsdäck

Tidigare arrendegrunder

Enligt stadsfullmäktiges beslut 15.6.2016 (181 §) 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 10630–10637 och 10639–10640 på Sumparn i Fiskehamnen så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset en (1) euro per kvadratmeter.

Förslag till arrendegrunder

Med beaktande av att det är fråga om parkeringsarrangemang för bostadstomterna i området på basis av detaljplanen (s.k. bilplatsskyldighet) föreslås det i fråga om privata parkeringsanläggningar under gårdsdäck att årsarrendet för lokalerna för parkeringsverksamhet (parkeringslokaler och tekniska lokaler) under tomterna för gemensam gård bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset en (1) euro per kvadratmeter våningsyta eller per kvadratmeter.

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 % av det kalkylmässiga tomtpriset baserat på den huvudsakliga tomtanvändningen.

Arrendepriset har bestämts med beaktande av arrendepriserna på bostadstomterna på Sörnäsudden i Fiskehamnen och på Busholmen, utvecklingen av markvärdet efter byggandet i området, tomternas läge i området, deras finansierings- och upplåtelseformer och användningsändamål och hustyper.

I fråga om kapitalvärdena på tomtarrendena för bostadstomterna, den teoretiska inverkan på boendekostnaderna och de prisnedsättningar som beviljats hänvisas det till uppgifterna under punkten Sammandrag.



30.08.2017

Ärende/7

Arrendetid

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

Enligt stadsfullmäktiges beslut 15.6.2016 (181 §) utarrenderas bostads-
tomterna och de övriga tomterna i kvarteren 10630–10637 och de un-
derjordiska outbrutna områdena på Sumparn till 31.12.2080. Med an-
ledning av detta föreslås det att tomterna 10627–10629 och de under-
jordiska outbrutna områdena vid Capellas allé utarrenderas till
31.12.2080.

På Byholmen har bl.a. tomten 21677/6, som ligger bredvid tomten
21677/5, utarrenderats långvarigt till 31.12.2075. Med anledning av
detta föreslås det att tomten 21677/5 utarrenderas till 31.12.2075 med
tanke på enhetligheten i området.

Till slut

Förslaget stämmer överens med stadsmiljönämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12210
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12407
- 3 Tonttiluettelo

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Kaupunki ympäristö lautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 21.08.2017 § 743

HEL 2017-006933 T 10 01 01 02

Eesitys

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:



A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Cappellan puistotien kortteleiden asemakaavan muutokseen nro 12210 merkityt jäljempänä mainitut asunto- ja yhteispihatontit tai niistä muodostettavat tontit sekä autopaikoitusta varten yhteispihatonttien kannealaiset määräalat lautakunnan päättämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 10627/3 ja 4, 10628/1–5, 10629/4–7 sekä (AKS) 10629/1–3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana välimuodon asuntojen (kuten Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen) osalta 37 euroa (nykyarvo 714 euroa/k-m², 4/2017, ind. 1929).

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

Asuntotonteille toteutettavien liiketilojen (li) sekä kahvila- ja ravintolatoilojen (kr) osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta.

Asuntotonteille sijoitettavien Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen, kuten sosiaalitoimen palvelutilojen, julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen, vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliöhintana 17 euroa (nykyarvo 328 euroa/k-m², 4/2017, ind. 1929).

2

Tonttien (AH) 10627/5 ja 10628/6 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa (nykyarvo 19 euroa/m², 4/2017, ind. 1929).

3

Tonttien (AH) 10627/5 ja 10628/6 alapuolisten asuntotonttien autopaikoitusta palvelevien tilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetri- tai neliömetrihintana yhtä (1) euroa (nykyarvo 19 euroa/m², 4/2017, ind. 1929).



30.08.2017

Pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyksistä ei peritä erikseen vuokraa.

4

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta 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 vuosivuokrasta 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) (nykyarvo 571 euroa/k-m², 4/2017, ind. 1929).

5

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asunto-, yhteispiha- ja maanalaisten alueiden vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 21. kaupunginosan (Hermannin) asemakaavan muutokseen nro 12407 merkityn jäljempänä mainitun erityisasumisen ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontin tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan päättämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AKS/YU) 21677/5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana välimuodon asuntojen (kuten Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen) osalta 34 euroa (nykyarvo 656 euroa/k-m², 4/2017, ind. 1929) ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten kerrosneliömetrihintana 16 euroa (nykyarvo 309 euroa/k-m², 4/2017, ind. 1929).

2

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asu-



30.08.2017

Ärende/7

inrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2022 saakka.

Tämän jälkeen 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) (nykyarvo 525 euroa/k-m², 4/2017, ind. 1929).

3

Muuten noudatetaan tontin vuokrauksessa soveltuvin osin tavanomaisia asunto-, liike- ja toimitilarakennusten vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 20.06.2017 § 12

HEL 2017-006933 T 10 01 01 02

Capellan puistotie, Kalasatamankatu, Hermannin rantatie, Verkkosaarekatu, Tukutorinkuja ja Kyläsaarekatu

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Capellan puistotien kortteleiden asemakaavan muutokseen nro 12210 merkityt jäljempänä mainitut asunto- ja yhteispihatontit tai niistä muodostettavat tontit sekä autopaikoitusta varten yhteispihatonttien kannenalaiset määräalat lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 10627/3 ja 4, 10628/1-5, 10629/4-7 sekä (AKS) 10629/1 - 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosne-



30.08.2017

liömetrihintana välimuodon asuntojen (kuten Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen) osalta 37 euroa (nykyarvo 714 euroa/k-m², 4/2017, ind. 1929).

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

Asuntotonteille toteutettavien liiketilojen (li) sekä kahvila- ja ravintolatilojen (kr) osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta.

Asuntotonteille sijoitettavien Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen, kuten sosiaalitoimen palvelutilojen, julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen, vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliöhintana 17 euroa (nykyarvo 328 euroa/k-m², 4/2017, ind. 1929).

2

Tonttien (AH) 10627/5 ja 10628/6 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa (nykyarvo 19 euroa/m², 4/2017, ind. 1929).

3

Tonttien (AH) 10627/5 ja 10628/6 alapuolisten asuntotonttien autopaikoitusta palvelevien tilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetri- tai neliömetrihintana yhtä (1) euroa (nykyarvo 19 euroa/m², 4/2017, ind. 1929).

Pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyksistä ei peritä erikseen vuokraa.

4

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta 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 vuosivuokrasta 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) (nykyarvo 571 euroa/k-m², 4/2017, ind. 1929).



5

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asunto-, yhteispiha- ja maanalaisten alueiden vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 21. kaupunginosan (Hermannin) asemakaavan muutokseen nro 12407 merkityn jäljempänä mainitun erityisasumisen ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontin tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AKS/YU) 21677/5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana välimuodon asuntojen (kuten Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen) osalta 34 euroa (nykyarvo 656 euroa/k-m², 4/2017, ind. 1929) ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten kerrosneliömetrihintana 16 euroa (nykyarvo 309 euroa/k-m², 4/2017, ind. 1929).

2

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 tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea) (nykyarvo 525 euroa/k-m², 4/2017, ind. 1929).

3

Muuten noudatetaan tontin vuokrauksessa soveltuvin osin tavanomaisia asunto-, liike- ja toimitilarakennusten vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.



30.08.2017

Ärende/7

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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