



§ 10

Arrendegrunder för tre flervåningshustomter på Busholmen i Västra hamnen och en tomt för specialboende i Västra Hertonäs (tomterna 20076/1–3 och 43122/2)

HEL 2017-012108 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige

A

bemyndigade stadsmiljönämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera tomterna 1–3 (AK) i kvarteret nr 20076 i 20 stadsdelen (Västra hamnen) i enlighet med detaljplaneändringen nr 12270 och tomterna som bildas av dem på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 38 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för produktion av bostäder med hitasvillkor, hyresbostäder med statligt räntestöd och bostadsrättsbostäder. Tomtens kalkylmässiga pris per kvadratmeter våningsyta blir då ca 734 euro (det s.k. Ara-priset ca 587 euro) i prisnivån 9/2017 (index 19,31).

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

Affärslokaler, butiker, utställningslokaler eller andra motsvarande utrymmen och kontor eller motsvarande utrymmen som eventuellt byggs på bostadstomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

I fråga om lokaler för offentlig service (bl.a. daghem), lokaler för grupp-hem eller andra lokaler enligt beteckningen Y som eventuellt förläggs till bostadstomterna bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 19 euro per kvadratmeter våningsyta. Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta blir då ca 367 euro/m² vy i prisnivån 9/2017 (index 19,31).

2



Med anledning av begynnelseårsnedsättningen tas 70 % av årsarrendena för bostadstomterna ut för tomter med statligt stöd eller för den andel av bostadsbyggrätten som motsvarar bostadsproduktionen i fråga och 80 % för fritt finansierade tomter med samma principer till 31.12.2021.

Därefter tas 80 % av årsarrendet för bostadstomterna ut i fråga om bostadsproduktionen med statligt stöd 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.

3

Om bostadstomternas finansierings- och/eller upplåtelseformer ändras till exempel med anledning av ett reserveringsbeslut eller en ändring av detaljplanen kan arrendet för tomterna i fråga bestämmas utifrån det pris som anges för de ovannämnda tomterna och som lämpar sig för och motsvarar den nya finansierings- och/eller upplåtelseformen.

4

I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av stadsmiljösektorn eventuellt föreskrivna tilläggs villkor. I fråga om hitasobjekt gäller dessutom de av stadsfullmäktige och stadsstyrelsen fastställda villkoren om reglering av pris- och kvalitetsnivån på bostäder.

B

bemyndigade stadsmiljönämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera tomten 2 (AKS) i kvarteret för specialboende 43122, i vilket studentbostäder med statligt stöd (långt räntestöd) ska byggas, i enlighet med detaljplaneändringen nr 12220 för 43 stadsdelen (Hertonäs), på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten 43122/2 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 33 euro per kvadratmeter våningsyta. Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta blir då ca 637 euro (det s.k. nedsatta Arapriset ca 510 euro) i prisnivån 9/2017 (index 19,31).

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



Affärslokaler, butiker, utställningslokaler eller andra motsvarande utrymmen och kontor eller motsvarande utrymmen som eventuellt byggs på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

I fråga om lokaler för offentlig service (bl.a. daghem), lokaler för grupp-hem eller andra lokaler enligt beteckningen Y som eventuellt förläggs till bostadstomten bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 17 euro per kvadratmeter våningsyta. Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta blir då ca 328 euro/m² vy i prisnivån 9/2017 (index 19,31).

2

Endast 80 % av årsarrendet för tomten debiteras under den tid som det statliga bolån som beviljats för att bygga bostadshus på tomten inte har återbetalats i sin helhet eller så länge staten betalar räntegottgörelse (räntestöd, långt räntestöd) för det lån som beviljats för att bygga bostäderna på tomten.

3

I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av stadsmiljönämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 kopia asemakaavan muutoksen nro 12270 kaavakartasta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Byggandet inom Busholmens områdesbyggprojekt i Västra hamnen beräknas pågå ända till slutet av 2020-talet. För Busholmens delområden har det utarbetats eller utarbetas det detaljplaneändringar som är nöd-



vändiga för utvecklingen av området och för byggarbetena där. De tomter för vilka detta förslag till arrendegrunder gäller är belägna i området för detaljplaneändringen nr 12270 för Busholmen (Utterkajen, västra). Enligt nuvarande vetskap är det meningen att börja byggarbetena på tomterna vid årsskiftet 2017/2018 och därför är det nu motiverat att bestämma arrendegrunder för tomterna.

Arrendegrunderna har bestämts med beaktande av de arrendegrunder som tidigare fastställts på Busholmen (stadsfullmäktige 17.6.2015, 172 §, och stadsfullmäktige 29.3.2017, 173 §) och tomternas läge. Härigenom har en enhetlig och konsekvent prissättning eftersträvat.

Bostadstomternas kalkylmässiga pris per kvadratmeter våningsyta blir enligt förslaget ca 734 euro (det s.k. nedsatta Ara-priset ca 587 euro) i prisnivån 9/2017 (index 19,31). Enligt förslaget blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna i den angivna prisnivån ca 2,94 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden (ca 2,35 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden med den s.k. Ara-nedsättningen beaktad).

I de beräknade priserna ovan har den s.k. begynnelseårsnedsättning som föreslås för tomterna och som ska gälla till 31.12.2021 inte beaktats. Begynnelseårsnedsättningen sänker i första fasen priset ovan med 30 % i fråga om objekt med statligt stöd och med 20 % i fråga om fritt finansierade objekt till 31.12.2021.

Samtidigt föreslås det att arrendegrunder ska fastställas för en enskild tomt för specialboende (AKS) 43122/2 i Hertonäs i delområdet Västra Hertonäs på vilken studentbostäder med statligt stöd ska byggas. Tomten hör till ett större område vars användningsändamål ändras till boende. Tomten med beteckningen AKS har tidigare varit i servicestationsbruk.

Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta blir enligt förslaget till arrendegrunder ca 637 euro (det s.k. nedsatta Ara-priset ca 510 euro) i prisnivån 9/2017 (index 19,31). Prissättningen motsvarar grunderna för de bredvidliggande tomterna enligt stadsfullmäktiges beslut 11.10.2017 (§ 374).

Den kalkylmässiga effekten på boendekostnaderna blir då ca 2,5 euro med Ara-nedsättningen obeaktad och ca 2 euro med Ara-nedsättningen beaktad.

Föredragandens motiveringar

Byggandet på Busholmen i Västra hamnen



Byggandet på Busholmen i Västra hamnen beräknas pågå ända till slutet av 2020-talet. För Busholmens delområden har det utarbetats eller utarbetas det detaljplaneändringar som är nödvändiga för utvecklingen av området och för byggarbetena där. De tomter för vilka detta förslag till arrendegrunder gäller är belägna i området för detaljplaneändringen nr 12270 för Busholmen (Utterkajen, västra). Enligt nuvarande vetskap är det meningen att börja byggarbetena på tomterna i slutet av år 2017 och därför är det nu motiverat att fastställa arrendegrunder för tomterna.

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 23.11.2015 (1 141 §) reservera tomten för flervåningshus 20076/2 på Busholmen i Västra hamnen för bostadsproduktionsbyrån för produktion av bostäder av mellanformstyp fram till 31.12.2017. Enligt bostadsproduktionsbyråns anmälan förverkligas fritt finansierad ägarbostadsproduktion med Hitas I-villkor på tomten. Likaså beslutade stadsstyrelsen 23.11.2015 (1 141 §) reservera tomten för flervåningshus 20076/3 på Busholmen i Västra hamnen för bostadsproduktionsbyrån för planering av hyresbostäder med statligt räntestöd fram till 31.12.2017.

Stadsstyrelsen beslutade vidare 28.11.2016 (1 081 §) reservera tomten för flervåningshus 20076/1 på Busholmen i Västra hamnen för bostadsproduktionsbyrån för planering av fritt finansierade ägarbostäder med Hitas I-villkor fram till 31.12.2018.

Den sammanlagda bostadsbyggerätten på de tomter för vilka förslaget gäller uppgår till 11 900 m² vy, varav ytan för bostäder av mellanformstyp (Hitas) uppgår till sammanlagt 8 150 m² vy och andelen hyresbostäder med statligt stöd till sammanlagt 3 750 m² vy.

Uppgifter om detaljplanen

Detaljplaneändringen nr 12270 för Busholmen i Västra hamnen (Utterkajen, västra) godkändes av stadsfullmäktige 26.11.2014 och vann laga kraft 16.1.2015. I detaljplaneområdet byggs bostäder på ca 132 000 m² vy och anläggs fem tomter för bilplatser. I detaljplaneområdet uppförs dessutom byggnader för verksamhetslokaler och lokaler för serviceverksamhet på sammanlagt 910 m² vy.

En kopia av detaljplanekartan för detaljplaneändringen nr 12270 finns som bilaga 1.

Tomtuppgifter



Byggrätten för tomten för flervåningshus (AK) 20076/1 uppgår till 4 700 m² vy varav minst 350 m² vy ska förverkligas som affärslokaler i gatunivå. Tomten 20076/1 har en yta på 1 980 m² och den är belägen vid Kubagatan. Tomten fördes in i fastighetsregistret 20.4.2017.

Byggrätten för tomten för flervåningshus (AK) 20076/2 uppgår till 4 200 m² vy varav minst 400 m² vy ska förverkligas som affärslokaler i gatunivå. Tomten 20076/2 har en yta på 1 721 m² och den är belägen vid Atlantgatan. Tomten fördes in i fastighetsregistret 20.4.2017.

Byggrätten för tomten för flervåningshus (AK) 20076/3 uppgår till 4 100 m² vy varav minst 350 m² vy ska förverkligas som affärslokaler i gatunivå. Tomten 20076/3 har en yta på 2 016 m² och den är belägen vid Atlantgatan. Tomten fördes in i fastighetsregistret 20.4.2017.

Uppgifter om marken

Enligt stadens uppgifter är marken i området för tomterna i detaljplaneändringen nr 12270 för vilka förslaget till arrendegrunder gäller förorenad med anledning av tidigare verksamhet och gamla fyllningar. Den förorenade marken på tomterna saneras i samband med byggandet. Byggherren ansvarar för de markbyggnadsåtgärder som är nödvändiga för saneringen, såsom grävningsarbeten och transport, i enlighet med miljömyndighetens beslut och stadens (enheten för markegendom) anvisningar. Staden ersätter byggherren för de utgifter för marksanering som överskrider de sedvanliga kostnaderna för markbyggnad. Enheten för markegendom ansvarar för planeringen av saneringen och för undersökningarna, övervakningen och den eventuella eftergranskningen.

Referensuppgifter och förslag till arrendegrunder

Arrendegrunderna har bestämts med beaktande av de arrendegrunder som tidigare fastställts i Busholmens närområde och med hänsyn till tomternas läge. Härigenom har en enhetlig och konsekvent prissättning eftersträvat.

Som referensuppgifter konstateras det för det första att stadsfullmäktige 17.6.2015 (172 §) beslutade bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera tomterna för specialboende (AKS) 20071/1 och 2 eller tomter som bildas av dessa, vilka ingår i detaljplaneändringen nr 12020 i 20 stadsdelen (Västra hamnen), på följande villkor:

- Årsarrendet för tomterna (AKS) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 37 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för produktion av bostäder med hitasvillkor, hyresbostäder med statligt räntestöd och bostadsrättsbostäder.



- Affärslokaler, butiker, utställningslokaler eller andra motsvarande utrymmen och kontor eller motsvarande utrymmen som eventuellt byggs på tomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

- Av årsarrendet för tomterna tas 80 % 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.

- 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 tomter med samma principer till 31.12.2020.

Som referensuppgifter konstateras det för det andra att stadsfullmäktige 29.3.2017 (173 §) beslutade bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera den i detaljplaneändring nr 12270 angivna normativa bostadstomten (AK) 20070/2, de i detaljplaneändring nr 12331 angivna normativa bostadstomterna (AK) 20828/2 och 3 och den i detaljplaneändring nr 12331 angivna bostadstomten (AK) 20828/7 i 20 stadsdelen (Västra hamnen) eller tomter som senare bildas av dem på följande villkor:

- Årsarrendet för tomterna (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 38 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om produktion av hitasbostäder, hyresbostäder med statligt räntestöd och bostadsrättsbostäder.

- Affärslokaler, butiker, utställningslokaler eller andra motsvarande utrymmen och kontor eller motsvarande utrymmen som eventuellt byggs på tomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

- Av årsarrendet för tomterna tas 80 % 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.

- 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 tomter med samma principer till 31.12.2021.



De tomter för vilka stadsfullmäktiges beslut 17.6.2015 (172 §) om arrendegrunder gäller är belägna i området för detaljplaneändringen nr 12020 (Utterkajen, östra). Byggarbetena på tomterna har börjat under 2015–2016 och projekten är nästan färdiga eller har redan blivit färdiga. De tomter för vilka stadsfullmäktiges beslut 29.3.2017 (173 §) om arrendegrunder gäller är belägna i de nyaste detaljplaneområdena på Busholmen (nr 12331, Atlantbågen, och nr 12270, Utterkajen, västra). Det är meningen att inleda byggandet på dessa tomter ungefär vid årsskiftet 2017/2018.

Tomterna 1–3 i kvarteret 20076 enligt detta förslag till arrendegrunder är belägna i omedelbar närhet till referenstomterna i området för detaljplaneändringen nr 12270 (Utterkajen, västra), söder och/eller väster om dessa. Läget för tomterna enligt det aktuella förslaget avviker därmed inte väsentligt från läget för de tomter som avses i stadsfullmäktiges senaste beslut om arrendegrunder (29.3.2017, 173 §). Värdet på bostadsbyggrätten på tomterna kan alltså anses vara ungefär lika stort som på tomterna enligt fullmäktiges beslut ovan. I den allmänna utvecklingen på Busholmen och byggandet i området har det inte heller på andra sätt hänt något särskilt beaktansvärt inom ett drygt halvt år, och prissättningen enligt det ovannämnda beslutet om arrendegrunder kan därför tillämpas även i detta fall.

Enligt förslaget ska arrendegrunder för tomterna fastställas enligt följande:

Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 38 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för produktion av bostäder med hitasvillkor, produktion av hyresbostäder med statligt räntestöd och produktion av bostadsrättsbostäder.

Priserna för tomterna för bostadsproduktion med statligt stöd har förhandlats fram med finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara). Ara anser att de föreslagna priserna följer Aras anvisningar och är godtagbara. Av årsarrendet för tomterna tas 80 % 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.

I första fasen föreslås för bostadstomterna för produktion av bostäder med statligt stöd eller den andel av bostadsbyggrätten på tomten som motsvarar denna också en begynnelseårsnedsättning på 30 % och 20 % i fråga om fritt finansierade objekt till 31.12.2021. 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 31.12.2021.

Affärslokaler, butiker, utställningslokaler eller andra motsvarande utrymmen och kontor eller motsvarande utrymmen som eventuellt byggs på tomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

I fråga om lokaler för offentlig service (bl.a. daghem), lokaler för grupp- eller andra lokaler enligt beteckningen Y som eventuellt förläggs till bostadstomterna bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 19 euro per kvadratmeter våningsyta. Det föreslagna arrendet motsvarar den genomsnittliga arrendenivån för tomter för allmänna byggnader som motsvarar cirka hälften av arrendet för en motsvarande bostadstomt.

Om tomternas finansierings- och/eller upplåtelseformer ändras till exempel med anledning av ett reserveringsbeslut eller en ändring av detaljplanen kan arrendet för tomterna i fråga bestämmas utifrån det pris som motsvarar den nya finansierings- och/eller upplåtelseformen.

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

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.

En normal andel på 80 % av årsarrendet för bostadstomter för fritt finansierade objekt tas enligt förslaget ut av arrendet för objekt med statligt räntestöd så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

Bostadstomternas kalkylmässiga pris per kvadratmeter våningsyta blir enligt förslaget ca 734 euro (det s.k. nedsatta Ara-priset ca 587 euro) i prisnivån 9/2017 (index 19,31). Enligt förslaget blir arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna på bostadstomterna i den angivna prisnivån ca 2,94 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden (ca 2,35 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden med den s.k. Ara-nedsättningen beaktad).

I de beräknade priserna ovan har den s.k. begynnelseårsnedsättning som föreslås för tomterna och som ska gälla till 31.12.2021 inte beak-



tats. Begynnelseårsnedsättningen sänker i första fasen priset ovan med 30 % i fråga om objekt med statligt stöd och med 20 % i fråga om fritt finansierade objekt till 31.12.2021.

Arrendetid

Stadsfullmäktige beslutade 17.6.2015 (172 §) bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera de tomter som ingår i detaljplaneändringen nr 12020 för 20 stadsdelen (Västra hamnen) eller de tomter som bildas av dessa.

I de arrendegrunder som senast i år fastställts på Busholmen har en arrendetid som slutar vid utgången av år 2080 tillämpats, vilket betyder att arrendetiden blir ca 60 år. Detta kan tillämpas även i detta fall. Arrendetiden går enligt förslaget ut vid utgången av år 2080.

Tomten med beteckningen AKS i Västra Hertonäs

Förutom förslaget till arrendegrunder för tomterna på Busholmen föreslås det att arrendegrunder ska fastställas för en enskild tomt för specialboende (AKS) 43122/2 i Hertonäs i delområdet Västra Hertonäs.

För tomten gäller detaljplaneändringen nr 12220 som godkändes av stadsfullmäktige 10.9.2014 och vann laga kraft 24.10.2014. Enligt den gällande detaljplanen utgör tomten 43122/2 kvartersområde för specialboende (AKS). Byggrätten på tomten uppgår till 4 500 m vy². Tomten fördes in i fastighetsregistret 7.7.2017.

Stadsstyrelsen reserverade 23.11.2015 (1141 §) tomten 43122/2 för Helsingforsregionens studentbostadsstiftelse sr för planering av studentbostäder med statligt stöd (långt räntestöd). På tomten byggs bostäder i enlighet med reserveringsbeslutet.

Stadsfullmäktige bemyndigade 11.10.2017 (374 §) stadsmiljönämnden att utarrendera bostadstomterna 43123/4–6, på vilka ägarbostäder med hitasvillkor eller bostadsrättsbostäder eller hyresbostäder med statligt stöd ska byggas (långt räntestöd) och vilka är belägna i samma detaljplaneområde så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 33 euro/m² vy.

Det är skäl att fastställa samma arrendegrunder också för tomten i fråga eftersom det i detta fall inte finns några tidsbundna skillnader eller sådana skillnader i tomternas egenskaper som skulle påverka prissättningen. Det konstateras att marken på tomten (AKS) 43122/2 som tidigare var i servicestationsbruk har sanerats.

En andel på 80 % av årsarrendet för tomten tas ut så länge som räntestöd betalas (s.k. Ara-nedsättning).



17.01.2018

Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta blir enligt förslaget ca 637 euro (det s.k. nedsatta Ara-priset ca 510 euro) i prisnivån 9/2017 (index 19,31). Prissättningen överskrider inte det av Ara godkända högsta priset i området.

Den kalkylmässiga effekten på boendekostnaderna blir då ca 2,5 euro med Ara-nedsättningen obeaktad och ca 2 euro med Ara-nedsättningen beaktad.

Andra lokaler som följer det huvudsakliga användningsändamålet för tomten och som eventuellt byggs på tomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms, såsom det föreslås ovan för tomterna på Busholmen. Undantag görs för lokaler för offentlig service (bl.a. daghem), lokaler för grupphem eller andra lokaler enligt beteckningen Y för vilka arrendet bestäms enligt priset 17 euro per kvadratmeter våningsyta, vilket motsvarar hälften av priset per kvadratmeter bostadvåningsyta. Prissättningen motsvarar denna på Busholmen och följer vedertagen praxis.

Enligt vedertagen praxis beaktas bostadskomplement som byggs utöver den våningsyta som anges i detaljplanen inte då arrendet bestäms.

Enligt förslaget utarrenderas tomterna till 31.12.2080. Också de bredvidliggande tomterna 43123/4–6 utarrenderas till 31.12.2080. Arrendetiden är därmed ca 60 år i enlighet med vedertagen praxis.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 kopia asemakaavan muutoksen nro 12270 kaavakartasta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 11.12.2017 § 1108



HEL 2017-012108 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12270 alueelle sijoittuvat korttelin nro 20076 tontit nro 1, 2 ja 3 (AK) tai niistä vastaisuudessa muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon, valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta 38 euroa. Laskennallinen k-m² -hintaa hintatasossa (9/2017, ind. 19,31) olisi tällöin noin 734 euroa (ns. alennettu Ara-hinta noin 587 euroa).

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 19 euroa. Laskennallinen kerrosneliömetrihintaa hintatasossa (9/2017, ind. 19,31) olisi tällöin noin 367 euroa.

2

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2021 saakka.

Tämän jälkeen valtion tukeman asuntotuotannon osalta asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien



asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on mak-
samatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen raken-
tamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

Asuntotonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi va-
rauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voi-
daan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai
hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille
merkittyä hintaa.

4

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuo-
krausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättä-
miä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupungin-
valtuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatu-
tason sääntelyä koskevia ehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraa-
maan Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) asema-
kaavan muutoksen nro 12220 mukaisen valtion tukemana (pitkä korko-
tuki) opiskelija-asuntotuotantona toteutettavan erityisasumisen korttelin
nro 43122 tontin nro 2 (AKS) 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 43122/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen el-
inkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana
kerrosneliömetrihintana 33 euroa. Laskennallinen kerrosneliömetrihintana
hintatasossa (9/2017, ind. 19,31) olisi tällöin noin 637 euroa (ns. alen-
nettu Ara-hinta noin 510 euroa).

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely-
tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vas-
taavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen (esim.
päiväkoti), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten
tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustan-
nusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosne-



liömetrihintana 17 euroa. Laskennallinen kerrosneliömetrihinta hintatasossa (9/2017, ind. 19,31) olisi tällöin noin 328 euroa.

2

Tontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea, pitkä korkotuki).

3

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

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 21.11.2017 § 238

HEL 2017-012108 T 10 01 01 02

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12270 alueelle sijoittuvat asuntotontit (AK) 20076/1-3 tai niistä vastaisuudessa muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon, valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta 38 euroa. Laskennallinen k-m2 -hinta hintatasossa



(9/2017, ind. 19,31) olisi tällöin noin 734 euroa (ns. alennettu Ara-hinta noin 587 euroa).

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 19 euroa. Laskennallinen k-m² -hintaa hintata-sossa (9/2017, ind. 19,31) olisi tällöin noin 367 euroa.

2

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2021 saakka.

Tämän jälkeen valtion tukeman asuntotuotannon osalta asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksumatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

Asuntotonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi vaaruspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

4

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatu-tason sääntelyä koskevia ehtoja.

B



Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) asemakaavan muutoksen nro 12220 mukainen valtion tukemana (pitkä korkotuki) opiskelija-asuntotuotantona toteutettava erityisasuminen tontti (AKS) 43122/2 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 43122/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa. Laskennallinen k-m2 -hintahintatasossa (9/2017, ind. 19,31) olisi tällöin noin 637 euroa (ns. alennettu Ara-hinta noin 510 euroa).

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa. Laskennallinen k-m2 -hintahintatasossa (9/2017, ind. 19,31) olisi tällöin noin 328 euroa.

2

Tontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea, pitkä korkotuki).

3

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438



17.01.2018

Ärende/10

kristian.berlin(a)hel.fi
Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi