



16.01.2019

Ärende/7

§ 7

Arrendeprinciper för vissa tomter i Västra hamnen (Busholmen)

HEL 2018-008933 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för flervåningshustomterna 20075/1–3, 20829/1 och 2 samt 20830/2 på Busholmen i Västra hamnen med början vid en tidpunkt som fastställs senare och fram till 31.12.2080 enligt bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Kartta
- 3 Tonttitietoja

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Byggandet inom Busholmens områdesbyggprojekt i Västra hamnen beräknas pågå ända fram till slutet av 2020-talet. Nu föreslås det att arrendeprinciper fastställs för tomterna 20075/1–3, 20829/1 och 2 samt 20830/2, som har reserverats i samband med allmänna omgångar för tomtreservering. Det är meningen att byggarbetet ska inledas i början av år 2019. Det föreslås att arrendetiden är ungefär 60 år, vilket har tillämpats allmänt på Busholmen. Det betyder att arrendetiden löper ut år 2080.

Arrendeprinciperna har bestämts med beaktande av de arrendeprinciper som tidigare fastställts på Busholmen och med hänsyn till tomternas läge. Härigenom har en enhetlig och konsekvent prissättning eftersträvat.



Bostadstomternas kalkylerade prisnivå per kvadratmeter våningsyta (08/2018, index 19,51) föreslås för Hitas-tomternas del vara 780–819 euro. I fråga om objekt som får statligt räntestöd skulle motsvarande pris med beaktande av räntestödsnedsättningen på 20 % vara ungefär 624 euro. Den teoretiska inverkan av bostadstomternas arrende på boendekostnaderna vore på grundval av nämnda prisnivå cirka 3,12–3,28 euro/m² bostadsvåningsyta/månad på Hitas-tomterna och 2,50 euro/m² bostadsvåningsyta/månad beträffande tomterna med statligt räntestöd.

I de beräknade priserna ovan har man inte beaktat den begynnelseårsnedsättning som föreslås för bostadstomterna och som föreslås gälla till 31.12.2023. Begynnelseårsnedsättningen beviljas på basis av att området är i ofullbordat skick. Ända fram till 31.12.2023 sänker den inledningsvis priset på de ovan nämnda Hitas-objekten med 20 % och på de objekt som får statligt räntestöd med cirka 10 %.

Föredragandens motiveringar

Detaljplan och gällande tomtuppgifter

Detaljplaneändringen nr 12270 för Busholmen i Västra hamnen (Utterkajen, västra) godkändes av stadsfullmäktige 26.11.2014 (§ 371) 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.

Stadsmiljönämnden har genom ett beslut fattat 6.2.2018 (§ 70) godkänt ansökningarna om undantag för tomterna 1, 2 och 3 i kvarteret 20075. Enligt beslutet om undantag från detaljplanen är det tillåtet att i fråga om samtliga ovan nämnda tomter överskrida den våningsyta som bestäms i detaljplan nr 12270.

Enligt beslutet om undantag uppgår byggrätten på flervåningshustomten (AK) 20075/1 till 4 740 m² vy och tomtytan till 1 490 m². Tomtens adress är Kanariegatan 7. Tomten fördes in i fastighetsregistret 1.6.2017.

Enligt beslutet om undantag uppgår byggrätten på flervåningshustomten (AK) 20075/2 till 5 220 m² vy och tomtytan till 1 993 m². Tomtens adress är Kanariegatan 5. Tomten fördes in i fastighetsregistret 1.6.2017.

Enligt beslutet om undantag uppgår byggrätten på flervåningshustomten (AK) 20075/3 till 4 720 m² vy och tomtytan till 1 489 m². Tomtens adress är Kanariegatan 3. Tomten fördes in i fastighetsregistret 1.6.2017.



Detaljplaneändringen nr 12331 för Busholmen i Västra hamnen (Bus-holmen, Atlantbågen) godkändes av stadsfullmäktige 9.12.2015 (§ 347) och vann laga kraft 22.1.2016. I detaljplaneområdet byggs bostäder på ca 118 000 m² vy och anläggs en (1) tomt för bilplatser.

Byggrätten på flervåningshustomten (AK) 20829/1 uppgår till 6 140 m² vy och byggrätten för affärslokaler till 260 m² vy. Tomtytans storlek är 2 196 m², och tomtens adress är Atlantgatan. Tomten fördes in i fastighetsregistret 4.9.2018.

Byggrätten på flervåningshustomten (AK) 20829/2 uppgår till 4 500 m² vy. Tomtytans storlek är 2 252 m², och tomtens adress är Azor-rergränden 3. Tomten fördes in i fastighetsregistret 22.4.2017.

Byggrätten på flervåningshustomten (AK) 20830/2 uppgår till 18 295 m² vy och byggrätten för affärslokaler till 55 m² vy. Tomtytans storlek är 5 113 m², och tomtens adress är Västrahamngatan. Tomten är plane-rad enligt tomtindelning nr 13169, som godkändes 20.8.2018, och den har ännu inte införts i fastighetsregistret.

En karta ingår som bilaga 2. Uppgifterna om tomterna finns i bilaga 3.

Reserverings- och arrendebeslut

Tomterna i kvarteret 20075

Stadsstyrelsen beslutade 23.11.2015 (§ 1141) bland annat reservera bostadstomterna 20075/1–3 åt Helsingfors stads bostadsproduktions-byrå ATT (nuvarande Helsingfors stads bostadsproduktionstjänst) för hyresbostadsproduktion med statligt räntestöd och för mellanformer av bostadsproduktion ända fram till 31.12.2017.

Alla tomter i kvarteret 20075 har arrenderats ut med korta avtal till ATT, som ska ansöka om byggrätt senast 15.3.2019 enligt följande:

- På tomten 20075/1 har man för avsikt att uppföra statsstödda bostadsrättsbostäder, och arrendetagare med långt arrendeavtal blir Helsingin Asumisoikeus Oy
- På tomten 20075/2 har man för avsikt att uppföra fritt finansierade Hitas I-ägarbostäder, och arrendetagare med långt arrendeavtal blir bostadsaktiebolaget Asunto Oy Helsingin Havanna, som har bildats av ATT
- På tomten 20075/3 har man för avsikt att uppföra statsstödda hyresbostäder, och arrendetagare med långt arrendeavtal blir Helsingfors stads bostäder Ab.

Tomterna i kvarteret 20829



16.01.2019

Stadsstyrelsen beslutade 28.11.2016 (§ 1081) bland annat reservera bostadstomterna 20829/1 och 2 ända fram till 31.12.2018 enligt följande:

- Tomten 20829/1 reserveras åt Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy för byggande av fritt finansierade Hitas I-ägarbostäder.
- Tomten 20829/2 reserveras åt ATT för planering av mellanformer av bostadsproduktion. Tomten har sedermera utarrenderats åt ATT för tidsperioden 16.5.2018–15.5.2019. ATT ska ansöka om bygglov på villkor att det på tomten uppförs fritt finansierade ägarbostäder som följer Hitas I-villkor. Arrendetagare med långt arrendeaftal blir bolaget Asunto Oy Helsingin Azorienkuja, som man har för avsikt att bilda.

Tomten 20830/2

Stadsstyrelsen beslutade 28.1.2013 (§ 139) bland annat reservera östra delen av Atlantbågen (tomten 20830/2 enligt den sedermera godkända detaljplaneändringen nr 12331) åt ATT fram till 31.12.2014 för genomförande av mellanformer av bostadsproduktion, så att åtminstone cirka 60 % av den bostadsbyggrätt som senare med detaljplan anvisas området ska genomföras i form av fritt finansierad Hitas-ägarbostadsproduktion som följer Hitas I-villkor och/eller någon annan mellanform av bostadsproduktion och högst cirka 40 % i form av hyresbostadsproduktion med statligt räntestöd.

Reserveringstiden har förlängts med flera beslut. Senast gjordes detta genom ett beslut fattat 7.7.2017 (§ 23) av stadsmiljösektorns tomtchef. Beslutet gäller till 31.12.2018.

ATT har meddelat att det är meningen att på tomten 20830/2 uppföra hyresbostäder med statligt räntestöd.

Förslag till arrendepinciper

Arrendepinciperna har bestämts med beaktande av de arrendegrunder som tidigare fastställts på Busholmen och med hänsyn till tomternas läge. Härigenom har en enhetlig och konsekvent prissättning eftersträvat.

Jämförelsedata

Stadsfullmäktige beslutade 25.4.2018 (§ 88) bemyndiga stadsmiljönämnden att utarrendera bostadstomterna 20828/4–6 i 20 stadsdelen (Västra hamnen), vilka ingår i detaljplaneändring nr 12331, eller de tomter som i framtiden bildas av dessa på följande villkor:



Årsarrendet för flervåningshustomterna (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 38 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för produktion av Hitas-bostäder.

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.

Stadsfullmäktige beslutade 17.1.2018 (§ 10) bemyndiga stadsmiljönämnden att utarrendera bostadstomterna (AK) 20076/1–3 i 20 stadsdelen (Västra hamnen), vilka ingår i detaljplaneändring nr 12270, eller de tomter som i framtiden bildas av dessa enligt följande:

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 Hitas-bostäder, hyresbostäder och bostadsrättsbostäder med statligt räntestöd.

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.



16.01.2019

Tomterna 1–3 i kvarteret 20075 i det föreliggande förslaget ligger i omedelbar närhet till och väster om referenstomterna 20076/1–3 i området för detaljplaneändringen nr 12270. Tomterna i det föreliggande förslaget har således inte ett läge som väsentligt skiljer sig från referenstomternas läge, med undantag av att tomt 20075 inte ligger invid en lokal matargata.

Den planerade tomten 20830/2 gränsar till Godahoppsparken, men dess egenskaper är i övrigt jämförbara med de tomter för vilka arrendepprinciper har fastställts redan förut.

Tomterna i kvarteret 20829 sträcker sig fram till vattenbrynet, och en del tomter gränsar till Godahoppsparken. Hittills har inget kvarter med lika värdefullt läge arrenderats ut på Busholmen.

Med undantag av att det är skäl att beakta områdets allmänna prisnivå i dagens läge, så har det inte på knappt ett år skett något i Busholmens allmänna utveckling och byggandet där som motiverar att man utöver det föreslagna ändrar arrendepprincipspriserna såsom dessa har slagits fast av fullmäktige 25.4.2018 (§ 88) och 17.1.2018 (§ 10). Således torde man kunna höja arrendepriiset på de i förslaget avsedda tomternas bostadsbyggrätt något i jämförelse med tomtpriserna i de ovan nämnda fullmäktigebesluten. I fråga om strandkvarteret 20829 är det motiverat att justera arrendepriiset ytterligare uppåt.

Avvikande från de tidigare för området fastställda arrendepprinciperna föreslås det här att begynnelseårsnedsättningen på basis av områdets ofullbordade skick upphör i slutet av år 2023.

Arrendepprinciper

Med beaktande av ovan nämnda jämförelsedata, tomternas läge och typer av hus föreslås det här att årsarrendet för flervåningshustomterna (AK) 20075/1–3 och 20830/2 fastställs så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 40 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om produktion av Hitas-bostäder samt bostadsrättsbostäder och hyresbostäder med statligt räntestöd.

Årsarrendet för flervåningshustomterna (AK) 20829/1 och 2 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 42 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om produktion av Hitas-bostäder.

Enligt förslaget beviljas inledningsvis en begynnelseårsnedsättning på 20 % av det ursprungliga arrendet för tomterna ända fram till 31.12.2023. Enligt förslaget ska begynnelseårsnedsättningen beviljas



på basis av att byggarbetet i området inte är fullbordat. Med anledning av detta tas 80 % av Hitas-tomternas arrende ut ända fram till 31.12.2023.

I fråga om de objekt som får statligt stöd föreslås det en begynnelseårsnedsättning på 30 % på motsvarande grunder. Med anledning av detta tas 70 % av de statsstödda objektens arrende ut ända fram till 31.12.2023. Efter begynnelseårsnedsättningens upphörande tas 80 % av årsarrendet för tomterna 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.

Affärslokaler, butiker, utställningslokaler eller andra motsvarande utrymmen och kontor eller motsvarande utrymmen (affärslokaler på marknivå i byggnaderna vid gatan) som eventuellt byggs på tomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

I fråga om lokaler för offentlig service (t.ex. daghem), lokaler för grupper 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 20 euro per kvadratmeter våningsyta. Det föreslagna arrendet motsvarar den genomsnittliga arrendenivån för tomter för allmänna byggnader, vilket är cirka hälften av arrendet för en motsvarande bostadstomt.

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

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

Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta för tomter som arrenderas ut enligt villkor för fritt finansierade Hitas I-bostäder blir enligt förslaget ca 780–819 euro i prisnivån 08/2018 (index 19,51). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår då i den angivna prisnivån till ca 3,12–3,28 euro/m² bostadsyta i månaden på bostadstomterna. Den nämnda prisberäkningen innefattar inte den ovan föreslagna begynnelseårsnedsättningen för bostadstomter.

Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta för tomter vilka arrenderas ut för bostadsproduktion som får statligt räntestöd, blir enligt förslaget ca 624 euro i prisnivån 08/2018 (index 19,51). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår då i den angivna prisnivån



16.01.2019

Ärende/7

till ca 2,50 euro/m² bostadsyta i månaden på bostadstomterna med beaktande av ARA-nedsättningen. Den nämnda prisberäkningen innefattar inte den ovan föreslagna begynnelseårsnedsättningen för bostadstomter.

Arrendetiden föreslås vara ca 60 år, så att arrendeavtalen är i kraft ända fram till 31.12.2080.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Kartta
- 3 Tonttitietoja

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 07.01.2019 § 7

HEL 2018-008933 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin Länsisataman Jätkäsaarella sijaitsevien asuinkerrostalotonttien 20075/1-3, 20829/1 ja 2 sekä 20830/2 vuokrauseriaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Käsittely

07.01.2019 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Anni Sinnemäki, Tuula Saxholm



16.01.2019

Ärende/7

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteerin, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 23.10.2018 § 498

HEL 2018-008933 T 10 01 01 02

Kanariankatu 3, 5, 7, Atlantinkatu, Madeiranaukio, Azorienkuja 3, Länsisatamankatu

Eesitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- että Helsingin Länsisataman Jätkäsaarella sijaitsevien asemakaavan muutoksiin nro 12270 ja 12331 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 20075/1-3, 20829/1 ja 2 sekä 20830/2 vuokrauseriaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minja Mäkelä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.makela(a)hel.fi

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi