



04.11.2020

Ärende/10

§ 297

Arrendeprinciper för en tomt för flervåningshus (Västra hamnen, Busholmen, tomten 20830/3)

HEL 2020-010163 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för tomten för flervåningshus (AK) 20830/3 eller tomterna som bildas av den, på Busholmen fram till 31.8.2080 i enlighet med bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Vuokrauseriaatteet

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljplane- och tomtuppgifter

Tomten är belägen på Busholmen i Västra hamnen. Detaljplaneändringen nr 12331 (Busholmen, Atlantbågen) för området godkändes av stadsfullmäktige 9.12.2015 (§ 347), och den vann laga kraft 22.1.2016. Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga södra delen av den centrala Godahoppsparken på Busholmen, bostadskvarteren som gränsar till den samt Atlantgatan och Atlantbron i delområdet Atlantbågen på Busholmen.

Byggrätten på tomten för flervåningshus (AK) 20830/3 uppgår till 12 090 m² vy. Tomten har en yta på 4 550 m² och dess adress är Västrahamnsgatan 39. Tomten fördes in i fastighetsregistret 26.9.2018.

Reserveringsbeslut



Stadsstyrelsen har 28.1.2013 (§ 139) beslutat reservera östra delen av Atlantbågen (tomten 20830/1 enligt den sedermera godkända detaljplaneändringen nr 12331) för Bostadsproduktionsbyrån (ATT) fram till 31.12.2014 för 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 flera gånger, senast med tomtchefens beslut 13.12.2019 (§ 95) fram till utgången av år 2020. Enligt ATT är avsikten att tomten 20830/3, som har bildats av detaljplanetomten 10830/1, förverkligas som produktion av bostadsrättsbostäder med statligt stöd, i enlighet med reserveringsbeslutet.

Uppgifter om marken

Enligt utredningar har det på tomten drivits verksamhet som kan ha orsakat förorening av marken. Marken på tomten saneras av byggherren i samband med byggandet. Staden ersätter byggherren för de utgifter för marksanering som överskrider de sedvanliga kostnaderna för markbyggnad.

Arrendeprinciper

Arrendeprinciperna har bestämts med beaktande av de arrendeprinciper som tidigare fastställts i samma område och med hänsyn till tomtens läge och Finansierings- och utvecklingscentralen för boende ARA:s förhandsavgörande om maximipriset på tomten. Härigenom har en så enhetlig och konsekvent prissättning som möjligt eftersträvat.

Jämförelsedata

Det konstateras som jämförelseuppgifter att stadsfullmäktige 19.6.2019 (§ 214) beslutade fastställa arrendeprinciper för tomten för flervåningshus (AK) 20829/3 eller tomterna som bildas av den på Busholmen i Västra hamnen på följande villkor:

- Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) eller tomterna som bildas av den bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 41 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för produktion av hyresbostäder med statligt stöd.
- Affärslokaler på gatuplanet, butiker, utställningslokaler, kontor eller andra motsvarande utrymmen som eventuellt byggs på tomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.



04.11.2020

Ärende/10

- Med anledning av begynnelseårsnedsättningen tas 70 % av årsarrendet ut för en tomt med statligt stöd eller den andel av bostadsbyggrätten på tomten som motsvarar bostadsproduktionen i fråga till 31.12.2023.
- Därefter tas 80 % av årsarrendet för bostadstomten 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.

Stadsfullmäktige beslutade 6.1.2019 (§ 7) fastställa arrendeprinciper för tomterna för flervåningshus (AK) 20075/1–3 och 20830/2 på Busholmen i Västra hamnen på följande villkor:

- Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 40 euro per kvadratmeter bostadvåningsyta för produktion av hyres- och bostadsrättsbostäder med statligt stöd.
- Affärslokaler på gatuplanet, butiker, utställningslokaler, kontor eller andra motsvarande utrymmen som eventuellt byggs på tomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.
- Med anledning av begynnelseårsnedsättningen tas 70 % av årsarrendet för tomterna ut för tomter med statligt stöd eller den andel av bostadsbyggrätten som motsvarar bostadsproduktionen i fråga till utgången av år 2023.
- 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.

Tomten 20830/3 ligger bredvid den jämförda tomten 20830/2, direkt på dess södra sida. Ingenting av tomterna gränsar till havet, till skillnad från den jämförda tomten 20829/3, utan tomternas läge är sinsemellan mycket liknande då båda gränsar till Godahoppsparken å ena sidan och till matargatan Västrahamnsgatan å andra sidan. Eftersom det är fråga om bostadsproduktion med statligt stöd, har ett förhandsavgörande om tomtens maximipris begärts av ARA. Med beaktande av ovan nämnda motiveringar och ARA:s förhandsavgörande är det inte motiverat att höja arrendepriiset för bostadsbyggrätten från nivån som följer stadsfullmäktiges beslut 16.1.2019 (§ 7).

Arrendeprinciper



Med beaktande av ovan nämnda jämförelseuppgifter, tomtens läge och ARA:s förhandsavgörande bestäms årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) 20830/3 eller de tomter som bildas av denna så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 40 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om produktion av bostadsrättsbostäder med statligt stöd.

Tomtens kalkylmässiga pris per m² vy (i prisnivån 7/2020, ind. 19,76) är cirka 790 euro utan ARA-nedsättning och cirka 632 euro med ARA-nedsättning. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår i den angivna prisnivån till ca 2,53 euro/m² bostadsyta i månaden med beaktande av ARA-nedsättningen. Den nämnda prisnivån innefattar inte den ovan föreslagna begynnelseårsnedsättningen för tomten.

Tomten beviljas en begynnelseårsnedsättning på 30 % fram till 31.12.2024. Begynnelseårsnedsättningen beviljas utgående från att byggarbetet i området inte är fullbordat och med anledning av detta tas 70 % av tomtarrendet ut till utgången av år 2024. Efter att begynnelseårsnedsättningen upphör 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 på gatuplanet, butiker, utställningslokaler, kontor eller andra motsvarande utrymmen som eventuellt byggs på tomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms. 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 tomtpriset baserat på den tomtens huvudsakliga användningsändamål.

Arrendetiden är ca 60 år, så att arrendetiden går ut 31.12.2080. Arrendetiden för tomterna på Busholmen är ca 60 år i enlighet med vedertagen praxis.

Befogenheter

Enligt 7 kap. 1 § 8 punkten i förvaltningsstadgan fastställer stadsfullmäktige allmänna arrendeprinciper för arrendeavtal på över 30 år.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Postadress
PB 1
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



04.11.2020

Ärende/10

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

Bilagor

1 Vuokrausperiaatteet

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 26.10.2020 § 669

HEL 2020-010163 T 10 01 01 02

Påttös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

- Kaupunginvaltuusto vahvistaa Jätkäsaarella sijaitsevan asuinkerrostalotontin (AK) 20830/3 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet 31.8.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 22.09.2020 § 550

HEL 2020-010163 T 10 01 01 02

Länsisatamankatu 39

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että:

- Kaupunki vahvistaa Helsingin Länsisatamassa (Jätkäsaari) sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12331 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 20830/3 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.



04.11.2020

Ärende/10

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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