



10.11.2021

Ärende/6

§ 343

Arrendeprinciper för tomter för flervåningshus (Västra hamnen, Busholmen, tomterna 200821/1 och 20830/4)

HEL 2021-010310 T 10 01 01 02

Beslut

- Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för tomten för flervåningshus (AK) 20082/1 som ingår i detaljplaneändring nr 12500 och tomten för flervåningshus (AK) 20830/4 som ingår i detaljplaneändring nr 12331 i enlighet med bilaga 1 fram till 31.12.2080.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12500 kaavakartta
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljplane- och tomtuppgifter

Detaljplaneändringen nr 12500 för Busholmen i Västra hamnen (Melkökajen) godkändes av stadsfullmäktige 16.1.2019 (§ 10) och vann laga kraft 12.3.2019.

I detaljplaneområdet finns flervåningshustomten (AK) 20082/1. Byggrätten på tomten uppgår till totalt 4 000 m² vy. Tomten har en yta på 1 410 m² och den ligger på Atlantgatan 19. Tomten fördes in i fastighetsregistret 6.10.2020.

Detaljplaneändringen nr 12331 för Busholmen i Västra hamnen (Atlantbågen) godkändes av stadsfullmäktige 9.12.2015 (§ 347) och vann laga kraft 22.1.2016.



I detaljplaneområdet finns en tomt för flervåningshus (AK) 20830/4. Byggrätten på tomten uppgår till totalt 17 885 m² vy. Tomten har en yta på 5 501 m² och dess adress är Västrahamnsgatan 41. Tomten fördes in i fastighetsregistret 26.9.2018.

Utdragen ur detaljplaneändringarna 12500 och 12331 finns i bilagorna 2 och 3.

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen har 10.6.2019 (§446) beslutat reservera tomten för flervåningshus 20082/1 på Busholmen i Västra hamnen för Varte Oy för planering av bostadsrättsbostäder med statligt stöd fram till 31.12.2021.

Villkoren för reserveringen av tomten har sedermera justerats enligt ett beslut av chefen för tjänsten utveckling av markegendom och tomter vid stadsmiljösektorn 6.9.2021 (§ 47), enligt vilket tomtens finansierings- och besittningsform ändrades till Hitas I-ägarbostadsproduktion, i stället för produktion av bostadsrättsbostäder med statligt räntestöd.

Enligt beslutet lyckades man trots långvariga förhandlingar inte anpassa prisnivån för bostadshusprojektet till den nivå som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet förutsätter, varför bostadshusprojektet som planerades på tomten inte kan genomföras i form av produktion av bostadsrättsbostäder med statligt stöd (långt räntestöd). Reserveringstagaren kan dock genomföra projektet enligt Hitas-villkoren så att projektet uppfyller stadens krav för Hitas-projekt bl.a. i fråga om objektet anskaffningsvärde, kvalitet och bostädernas genomsnittliga yta och ytan för familjebostäder.

[Tomtchefen 6.9.2021 § 47](#)

Stadsstyrelsen har 28.1.2013 (§ 139) reserverat den s.k. östra delen av Atlantbågen (tomten 20830/1 enligt den sedermera godkända detaljplaneändringen nr 12331) åt Bostadsproduktionsbyrån (nuförtiden bostadsproduktionstjänsten vid stadsmiljösektorn) fram till 31.12.2014 för bostadsproduktion, så att åtminstone cirka 60 % av den bostadsbygg rätt 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 % ska genomföras i form av hyresbostadsproduktion med statligt räntestöd.

Efter det här har reserveringstiden förlängts genom flera beslut, senast med tomtchefens beslut 3.2.2021 (§ 5) fram till utgången av år 2021. Enligt bostadsproduktionstjänsten är avsikten att tomten 20830/4, som



10.11.2021

Ärende/6

har bildats av detaljplanetomten 20830/1, förverkligas som Hitas I-ägarbostadsproduktion, i enlighet med villkoren i reserveringsbeslutet.

Projektens nuläge

Bostadsprojektet på AK-tomten 20082/1 har redan ett lagakraftvunnet bygglov och byggandet ska enligt planerna inledas under slutet av år 2021. Ansökan om bygglov för AK-tomten 20830/4 är under behandling och byggandet ska enligt planerna inledas så snart som möjligt efter att bygglovet vunnit laga kraft. Det är nödvändigt och aktuellt att fastställa arrendeprinciper för båda tomterna.

Uppgifter om marken

Enligt de utredningar som gjorts har det på tomterna förekommit sådan verksamhet som kan ha orsakat förorening av marken. Byggherrarna sanerar marken på tomterna i samband med byggandet. Staden ersätter byggherrarna för de utgifter för marksanering som överskrider de sedvanliga kostnaderna för markbyggnad.

Arrendeprinciper

Det är meningen att tomterna för flervåningshus (AK) 20082/1 och 20830/4 överlåts för produktion av Hitas I-ägarbostäder genom långfristig utarrendering.

Arrendeprinciperna har bestämts med beaktande av de arrendegrunder som tidigare fastställts på Busholmen och i Fiskehamnen, och med hänsyn till tomternas läge. Härigenom har en så enhetlig och konsekvent prissättning som möjligt eftersträvat.

Jämförelseuppgifter

Stadsfullmäktige fastställde 17.2.2021 (§ 30) arrendegrunder för tomten för bostads-, affärs-, kontors- och servicebyggnader (ALP-1) 20834/1 och för tomterna för flervåningshus 20078/2–3 på Busholmen i Västra hamnen enligt följande:

- Årsarrendet för ALP-1-tomten 20834/1 och AK-tomterna 20078/2–3 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av minimipriset 46 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för produktion av Hitas-bostäder och av minimipriset 27 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för produktion av lokaler för s.k. kvartersbutiker, affärer, utställningar, kontor eller andra motsvarande lokaler.
- Med anledning av begynnelseårsnedsättningen tas 80 % av arrendet för tomterna med fri finansiering ut till 31.12.2026.



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

Stadsfullmäktige fastställde 7.2.2021 (§ 31) arrendeprinciper för tomten för flervåningshus (AK) 10592/2 på Verkstadsgården i Fiskehamnen enligt följande:

- Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av minimipriset 46 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för produktion av Hitas-bostäder och av minimipriset 26 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för affärslokaler som byggs på tomten.

Årsarrende

Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) 20082/1, eller tomterna som bildas av dem, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av minimipriset 48 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för produktion av Hitas-bostäder och av minimipriset 28 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för produktion av lokaler för s.k. kvartersbutiker, affärer, utställningar, kontor eller andra motsvarande lokaler.

Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) 20830/4, eller tomterna som bildas av dem, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av minimipriset 55 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för produktion av Hitas-bostäder och av minimipriset 29 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för produktion av lokaler för s.k. kvartersbutiker, affärer, utställningar, kontor eller andra motsvarande lokaler.

Enligt förslaget beviljas i första fasen begynnelseårsnedsättning på 20 % av det ursprungliga arrendet för tomterna till 31.12.2026. Enligt förslaget ska begynnelseårsnedsättningen beviljas på basis av att byggarbetet i området inte är fullbordat och med anledning av detta tas 80 % av arrendet ut till 31.12.2026.

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

Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta för AK-tomten 20082/1 är enligt förslaget cirka 970 euro och det motsvarande priset för AK-tomten 20830/4 cirka 1 100 euro i prisnivån 7/2021 (index 20,15). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna enligt den nämnda prisnivån blir i fråga om tomten 20082/1 ca 3,90 euro /m² bostadsyta i månaden och i fråga om tomten 20830/4 ca 4,43 euro/m²



10.11.2021

Ärende/6

bostadsyta i månaden. De nämnda prisberäkningarna innefattar inte den ovan föreslagna s.k. begynnelseårsnedsättningen för tomterna.

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 tomtens huvudsakliga användningsändamål.

Arrendetid

Arrendetiden är för båda tomterna cirka 60 år, så att arrendetiden börjar från ett datum som bestäms senare och går ut 31.12.2080. Tomterna på Busholmen har utarrenderats för 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

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12500 kaavakartta
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 01.11.2021 § 781

HEL 2021-010310 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:



10.11.2021

Ärende/6

- Kaupunginvaltuusto vahvistaa asemakaavan muutokseen nro 12500 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 20082/1 ja asemakaavan muutokseen nro 12331 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 20830/4 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 28.09.2021 § 513

HEL 2021-010310 T 10 01 01 02

Atlantinkatu 19 ja Länsisatamankatu 41

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että:

- Kaupunki vahvistaa Helsingin Länsisatamassa (Jätkäsaari) sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12500 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 20082/1 ja asemakaavan muutokseen nro 12331 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 20830/4 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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