



17.06.2015

Kaj/15

§ 172

Arrendegrunder för tomter för flervåningshus på Busholmen (Västra hamnen, Busholmen, tomterna 20071/1 och 2)

HEL 2015-005194 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomterna 20071/1 och 2 för specialboende (AKS) eller tomter som bildas av dessa, vilka ingår i detaljplaneändringen nr 12020 i 20 stadsdelen (Västra hamnen), på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomterna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 37 euro/m² vy i fråga om hyresbostäder och bostadsrättsbostäder som byggs med statligt räntestöd och bostäder med hitasvillkor och 46 euro/m² vy i fråga om fritt finansierade hyres- och/eller ägarbostäder utan hitasvillkor som eventuellt byggs på tomterna.

Årsarrendet för offentliga servicelokaler (till exempel daghem), lokaler för grupphem eller andra lokaler med beteckningen Y som eventuellt byggs på tomterna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 18 euro/m² vy.

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

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

2

Av årsarrendet för tomterna tas 80 % 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.

På grund av att en begynnelseårsnedsättning gäller för tomterna tas 70 % av arrendet ut till 31.12.2020 i fråga om tomter för



17.06.2015

Kaj/15

bostadsproduktion med statligt stöd eller den andel av bostadsbyggrätten som motsvarar bostadsproduktionen i fråga. Samma principer tillämpas på tomter för produktion med fri finansiering, men 80 % av arrendet tas ut i detta fall.

3

I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor. I fråga om eventuell hitasproduktion gäller dessutom de av stadsfullmäktige och stadsstyrelsen föreskrivna villkoren för reglering av pris- och kvalitetsnivån på bostäder.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12020

Sökande av ändring

Kunnallisvalitus, valtuusto

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Enligt förslaget ska arrendegrunder för tomterna för specialboende (AKS) nr 20071/1 och 2 som ingår i detaljplaneändringen nr 12020 på Busholmen i Västra hamnen fastställas. Avsikten är att inleda byggandet på tomterna åren 2015–2016. Enligt stadsstyrelsens reserveringsbeslut 25.8.2014 (836 §) ska studentbostäder med statligt stöd och hyresbostäder till rimliga priser för Helsingfors och Nylands sjukvårdsdistrikt HNS personal byggas på tomterna.

Arrendegrunderna har bestämts med beaktande av arrendegrunder som tidigare fastställts i samma område (Stge 26.2.2014, 50 §), tomternas läge, stegringen av tomtmarkens värde i området och utvecklingen på Busholmen. Härigenom har man strävat efter enhetlig och konsekvent prissättning.

Det kalkylmässiga priset för tomterna uppgår enligt förslaget till ca 706–878 euro/m² vy (det s.k. sänkta Ara-priset ca 565 euro/m² vy) i



prisivån 3/2015 (index 1908) beroende på besittnings- och finansieringsformen. Tomtarrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår i den föreslagna prisnivån till ca 2,82–3,51 euro/m² bostadsyta i månaden (ca 2,26 euro/m² bostadsyta med beaktande av den s.k. Ara-nedsättningen) beroende på besittnings- och finansieringsformen.

Med anledning av att de omfattande byggarbetena i området ännu inte är fullbordade föreslår man att begynnelseårsnedsättning ska beviljas för objektet i likhet med de tidigare besluten om arrendegrunder. Därför föreslås det att 70 % av arrendet tas ut i fråga om tomter för bostadsproduktion med statligt stöd och 80 % i fråga om tomter för produktion med fri finansiering till 31.12.2020.

Begynnelseårsnedsättningen har inte beaktats i priskalkylerna ovan. Nedsättningen sänker priserna ovan med 30 % i fråga om objekt med statligt stöd och 20 % i fråga om objekt med fri finansiering.

Föredragandens motiveringar

Byggandet på Busholmen i Västra hamnen

Byggandet på Busholmen i Västra hamnen beräknas fortsätta till slutet av 2020-talet. För delområdena på Busholmen har det utarbetats eller kommer det att utarbetas nödvändiga detaljplaneändringar för att utveckla och bygga området. De aktuella tomterna ligger i ett område som ingår i detaljplaneändringen nr 12020 (östra delen av Utterkajen). Meningen är att inleda byggandet på tomterna år 2015 och därför är det skäl att fastställa arrendegrunder för tomterna.

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 25.8.2014 (836 §) reservera tomterna 20071/1 och 2 för Helsingforsregionens studentbostadsstiftelse, Aalto-universitetets studentkår och HNS-Fastigheter Ab för planering av bostadsprojekt bl.a. på följande villkor:

- Bostadsbyggrätten i kvarteret fördelas jämnt mellan reserveringstagarna (1/3 för varje tomtreserverare) om inte reserveringstagarna sinsemellan kommer överens om något annat eller fastighetskontorets tomtavdelning annat föreskriver.
- Helsingforsregionens studentbostadsstiftelse och Aalto-universitetets studentkår är skyldiga att förverkliga den anvisade bostadsbyggrätten genom att bygga studentbostäder med statligt stöd.
- HNS-Fastigheter Ab är skyldigt att förverkliga den för bolaget anvisade bostadsbyggrätten genom att bygga hyresbostäder till rimliga



priser för Helsingfors och Nylands sjukvårdsdistrikt HNS personal. Projektet ska i främsta rummet genomföras som produktion av hyresbostäder med statligt stöd om det är möjligt att få statligt stöd för projektet i enlighet med finansierings- och utvecklingscentralen för boendet Aras anvisningar och föreskrifter.

- Reserveringstagarna är skyldiga att sinsemellan komma överens om en med tanke på genomförandet av byggprojekten och projektadministrationen ändamålsenlig tomtfördelning.

Uppgifter om detaljplanen

Detaljplaneändringen för östra delen av Utterhällen på Busholmen trädde i kraft 3.1.2014.

I detaljplaneområdet finns tomter för specialboende (AKS) nr 20071/1 och 2 och en tomt för byggnader för verksamhetslokaler (KTY-1) nr 20062/1. På tomterna 20071/1 och 2 ska husen ha 3–8 våningar och den sammanlagda byggrätten på tomterna uppgår till 16 800 m² vy. Av våningsytan på tomterna 20071/1 och 2 ska sammanlagt minst 710 m² vy i första våningen i huset vid gatan reserveras för affärslokaler, butiker och utställningslokaler och motsvarande kundtjänstlokaler.

Bilplatskravet för tomter för specialboende bestäms utgående från att det ska anläggas minst 1 bilplats/580 m² vy i fråga om studentbostäder och minst 1 bilplats/300 m² vy i fråga om andra gruppboenden. Bilplatserna ska förläggas till parkeringsanläggningar och de får inte anläggas i gårdsområdena.

En kopia av detaljplaneändringen nr 12020 med detaljplanekarta finns som bilaga 1.

Förslag till arrendegrunder

Jämförelseobjekt

Arrendegrunder fastställs med beaktande av arrendegrunder som tidigare fastställts för samma område, tomternas läge, stegringen av tomtmarkens värde i området och utvecklingen på Busholmen. Härigenom har man strävat efter enhetlig och konsekvent prissättning.

Som jämförelseuppgifter kan det konstateras att stadsfullmäktige 26.2.2014 (50 §) beslutade bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera de närliggande tomterna för flervåningshus (AK) 20810/1, 2 och 4, 20813/1–3, 20814/1 och 2, 20815/1, 3 och 4, 20818/1–4, 20819/1–4 och 20820/2–4 eller tomter som bildas av dessa bland annat enligt följande:



- Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om bostäder med hitasvillkor, hyresbostäder med statligt räntestöd och bostadsrättsbostäder och 44 euro i fråga om fritt finansierade hyres- eller ägarbostäder utan hitasvillkor.

- Affärslokaler, butiker, utställningslokaler eller motsvarande utrymmen samt 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 byggandet av bostadshus på tomterna återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsbyggandet.

- På grund av att en begynnelseårsnedsättning gäller för tomterna tas 70 % av arrendet ut till 31.12.2018 i fråga om tomter för bostadsproduktion med statligt stöd eller den andel av bostadsbyggrätten som motsvarar bostadsproduktionen i fråga. Samma principer tillämpas på produktion med fri finansiering, men 80 % av arrendet tas ut i detta fall.

Tomterna ovan ligger främst på västra och södra sidan av Godahoppsparken som korsar det s.k. inledningsområdet (området ingår i detaljplaneändringen nr 11770) för byggande på Busholmen. Avsikten är att inleda byggandet på tomterna i fråga åren 2015–2016 och på vissa tomter har byggarbetena redan börjat.

Tomter som ska utarrenderas

Tomterna 20017/1 och 2, för vilka arrendegrunder nu ska fastställas, ligger något närmare havsstranden än de västligaste jämförelsetomterna på cirka 150 meters avstånd. Jämförelsebeslutet om arrendegrunder fattades för mer än ett år sedan och under den tiden har Busholmen utvecklats i takt med byggande av olika slag, bostadsprojekt som redan blivit färdiga och annan utveckling i området. Tomtmarkens värde har samtidigt stigit. Av dessa orsaker är det skäl att i viss grad justera förslaget till arrendegrunder jämfört med de tidigare arrendegrunderna.

På basis av uppgifterna ovan föreslås det att årsarrendet för tomterna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 37 euro/m² vy i fråga om hyresbostäder som byggs med statligt räntestöd eller, om finansierings- och besittningsformen i reserveringsbeslutet för tomterna ändras till



produktion av bostäder med hitasvillkor eller bostadsrättsbostäder ska samma pris på 37 euro/m² vy tillämpas också för dessa.

Om man ändå kommer fram till att ändra reserveringsvillkoren för tomterna så att det ska byggas fritt finansierade hyres- eller ägarbostäder utan hitasvillkor på tomterna ska poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" i detta fall motsvaras av priset 46 euro/m² vy enligt förslaget.

Det har underhandlats om priserna för tomterna för bostadsproduktion med statligt stöd med finansierings- och utvecklingscentralen för boendet Ara som anser att priserna följer Aras anvisningar och att priserna är godtagbara. Av årsarrendena 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.

Enligt förslaget ska dessutom en begynnelseårsnedsättning på 30 % beviljas för tomter för bostadsproduktion med statligt stöd utöver en eventuell arava- eller räntestödsnedsättning och en begynnelseårsnedsättning på 20 % för objekt med fri finansiering till 31.12.2020. Enligt förslaget ska begynnelseårsnedsättningen beviljas med anledning av att byggarbetena i området inte är fullbordade. Därför tas 70 % av arrendet ut i fråga om tomter för produktion med statligt stöd och 80 % i fråga om tomter för produktion med fri finansiering till 31.12.2020.

Det kalkylmässiga priset på tomterna uppgår enligt förslaget till ca 706–878 euro/m² vy (det s.k. sänkta Ara-priset ca 565 euro/m² vy) i prisnivån 3/2015 (index 1908) beroende på besittnings- och finansieringsformen. Tomtarrendenas teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår i den föreslagna prisnivån till cirka 2,82–3,51 euro/m² bostadsyta i månaden (ca 2,26 euro/m² bostadsyta med beaktande av den s.k. Ara-nedsättningen) beroende på besittnings- och finansieringsformen.

Den för tomterna föreslagna begynnelseårsnedsättningen som ska gälla till 31.12.2020 har inte beaktats i priskalkylerna ovan. Begynnelseårsnedsättningen sänker priserna ovan med 30 % i fråga om objekt med statligt stöd och 20 % i fråga om objekt med fri finansiering till 31.12.2020.

Årsarrendena för offentliga servicelokaler (till exempel daghem), lokaler för grupphem eller andra lokaler med beteckningen Y bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 18 euro/m² vy. Arrendet motsvarar den



17.06.2015

Kaj/15

genomsnittliga arrendenivån för tomter för allmänna byggnader, alltså cirka hälften av arrendet för motsvarade bostadstomter.

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

Övrigt

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) är årsarrendet för en bostadstomt 4 % och för övriga tomter 5 % av tomtens kalkylmässiga pris, vilket bestäms enligt den huvudsakliga dispositionen för tomten.

Avsikten är att utarrendera tomterna på Busholmens område för en period på cirka 60 år. Därför föreslås det att arrendetiden ska upphöra 31.12.2075.

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12020

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 08.06.2015 § 607

HEL 2015-005194 T 10 01 01 02

Påttös

Kaupunginhallitus pätti esittä ä kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto pättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutokseen nro 12020 merkityt erityisasumisen (AKS) tontit 20071/1-2 tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan



määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotuen turvin rahoitettavien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen sekä Hitas-asuntojen osalta 37 euroa, ja tonteille mahdollisesti toteutettavien vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra- ja/tai omistusasuntojen osalta 46 euroa.

Tonteille 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 18 euroa.

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

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

2

Tonttien 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).

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2020 saakka.

3

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

Esittelijä



17.06.2015

Kaj/15

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 28.05.2015 § 245

HEL 2015-005194 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 49/671 494 ja 49/671 495, Atlantinkatu

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutokseen nro 12020 merkityt erityisasumisen (AKS) tontit 20071/1-2 tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Erityisasumisen tonttien (AKS) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukemien vuokra-asuntojen osalta 37 euroa.

Erityisasumisen tonttien (AKS) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana tonteille mahdollisesti toteutettavien Hitas-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen osalta 37 euroa.

Erityisasumisen tonttien (AKS) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana tonteille mahdollisesti toteutettavien vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra- ja/tai omistusasuntojen osalta 46 euroa.

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

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



Tonteille 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 18 euroa.

2

Tonttien 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).

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2020 saakka.

3

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

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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