



17.02.2021

Ärende/6

## § 30

### Arrende- och försäljningsprinciper för vissa tomter (Västra hamnen, Busholmen)

HEL 2020-014003 T 10 01 01 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige fastställde det följande för vissa tomter på Busholmen i Västra hamnen i Helsingfors:

- arrendeprinciper för tomterna för bostads-, affärs-, kontors- och servicebyggnader (ALP-1) 20833/2 och 4 samt 20834/1 och 3 som ingår i detaljplaneändring nr 12608 samt tomterna för flervåningshus (AK) 20078/1–3 och 20082/1 som ingår i detaljplaneändring nr 12500 i enlighet med bilaga 1
- försäljningsprinciper för tomterna för bostads-, affärs-, kontors- och servicebyggnader (ALP-1) 20833/3 och 5 samt 20834/2 som ingår i detaljplaneändring nr 12608 i enlighet med bilaga 2
- arrendeprinciper samt därtill hörande villkor om rätt till köp för tomten för bostads-, affärs-, kontors- och servicebyggnader (ALP-1) 20833/1 som ingår i detaljplaneändring nr 12608 i enlighet med bilaga 3.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Myyntiperiaatteet
- 3 Tontin 20833/1 vuokrauseriaatteet ja osto-oikeus
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12608 kaavakartta
- 5 Asemakaavan muutoksen nro 12500 kaavakartta

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Detaljplane- och tomtuppgifter

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



### Detaljplaneändring nr 12608

Stadsfullmäktige godkände 26.8.2020 (§ 184) detaljplaneändringen nr 12608 för Busholmen i Västra hamnen (Busholmens servicekvarter). Detaljplanen har trätt i kraft 15.10.2020. Detaljplaneändringen gäller ett hamnområde som avgränsas av Atlantgatan, Västrahamnsgatan och Godahoppsparken. Detaljpanelösningen gör det möjligt att bygga två till funktionerna blandade kvarter med boende och andra funktioner. Den nya bostadsvåningsytan uppgår till 45 680 m<sup>2</sup>, varav lägenhetshotellets andel i kvarteret 20833 på tomten 1 är 7 950 m<sup>2</sup> vy. Affärslokaler på gatuplanet samt servicelokalerna och de gemensamma lokalerna i båda kvarteren har en sammanlagd andel på 3 130 m<sup>2</sup> vy. Dessutom reserveras 500 m<sup>2</sup> vy för ett byhus på tomten 4 i kvarteret 20833. Antalet invånare ökar med ca 860.

På detaljplaneområdet placeras följande tomter för bostads-, affärs-, kontors- och servicebyggnader (ALP-1), som är föremål för det här förslaget:

- 20833/1, byggrätt 8 510 m<sup>2</sup> vy, yta 1 648 m<sup>2</sup>, adress Atlantgatan 2
- 20833/2, byggrätt 3 580 m<sup>2</sup> vy, yta 1 287 m<sup>2</sup>, adress Västrahamnsgatan 29
- 20833/3, byggrätt 4 950 m<sup>2</sup> vy, yta 1 607 m<sup>2</sup>, adress Västrahamnsgatan 31
- 20833/4, byggrätt 3 800 m<sup>2</sup> vy, yta 781 m<sup>2</sup>, adress Gibraltarplatsen 4
- 20833/5, byggrätt 3 710 m<sup>2</sup> vy, yta 817 m<sup>2</sup>, adress Gibraltarplatsen 2
- 20834/1, byggrätt 5 030 m<sup>2</sup> vy, yta 1 149 m<sup>2</sup>, adress Gibraltarplatsen 1
- 20834/2, byggrätt 10 450 m<sup>2</sup> vy, yta 3 268 m<sup>2</sup>, adress Gibraltarplatsen
- 20834/3, byggrätt 5 650 m<sup>2</sup> vy, yta 2 041 m<sup>2</sup>, adress Atlantgatan 8.

Ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 4.

### Detaljplaneändring nr 12500

Detaljplaneändringen nr 12500 för Melkökajen godkändes av stadsfullmäktige 16.1.2019 (§ 10) och vann laga kraft 12.3.2019. Detaljpanelösningen gör det möjligt att bygga bostadskvarter, parker och en skola och ett daghem vid havet i området som har blivit tillgängligt efter att hamnverksamheten upphörde. Den nya bostadsvåningsytan uppgår till 94 355 m<sup>2</sup>, våningsytan för kontors- och affärslokaler till 3 720 m<sup>2</sup> och våningsytan för offentlig service till 11 000 m<sup>2</sup>. Tomternas genomsnittliga exploateringsgrad är e=2,0. Antalet invånare ökar med ca 2 300.



På detaljplaneområdet placeras följande tomter för flervåningshus (AK), som är föremål för det här förslaget:

- 20078/1, byggrätt 5 000 m<sup>2</sup> vy, yta 2 071 m<sup>2</sup>, adress Kanariegatan 4
- 20078/2, byggrätt 4 600 m<sup>2</sup> vy, yta 2 411 m<sup>2</sup>, adress Kanariegatan 6
- 20078/3, byggrätt 4 500 m<sup>2</sup> vy, yta 1588 m<sup>2</sup>, adress Tahitigatan.
- 20082/1, byggrätt sammanlagt 4 000 m<sup>2</sup> vy, yta 1410 m<sup>2</sup>, adress Atlantgatan 19.

Ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 5.

## Reserveringsbeslut

Stadsmiljönämnden har 5.3.2019 (§ 113) utgående från det konkurrenspräglade anmälnings- och dialogförfarandet som gällde de s.k. servicekvarteren på Busholmen reserverat tävlingsområdet (sedermera området som avses i detaljplaneändring nr 12608) för planering av bostads-, hotell-, affärs- och serviceprojekt samt partnerskapsplanläggning på Busholmen i Västra hamnen för YIT Suomi Oy (YIT), A-Kruunu Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy, NAL Asunnot Oy och Saraco D&M Oy fram till 31.12.2021.

Enligt reserveringsbeslutet förverkligar YIT fritt finansierad och oreglerad ägar- och hyresbostadsproduktion, A-Kruunu Oy hyresbostadsproduktion med statligt hyresstöd, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy bostadsrättsbostadsproduktion med statligt stöd, NAL Asunnot Oy ungdomsbostadsproduktion med statligt stöd och Saracon D&M Oy Hitas-ägarbostadsproduktion. Dessutom förverkligar YIT ett lägenhetshotell och reserveringstagarna affärs- och servicelokaler av olika storlekar och funktioner i reserveringsområdet.

Enligt reserveringsvillkoren överläts tomter som i fortsättningen planläggs i reserveringsområdet för fritt finansierad och oreglerad ägar- och hyresbostadsproduktion genom försäljning till verkligt värde. Tomterna som förverkligas som reglerad bostadsproduktion (hyresbostadsproduktion med statligt stöd, ungdomsbostadsproduktion och Hitas-ägarbostadsproduktion) överläts genom långfristig utarrendering och dessutom följs stadens vid tidpunkten gällande beslut och vedertagna praxis.

Stadsstyrelsen har 10.6.2019 (§446) beslutat reservera tomterna för flervåningshus 20078/1 och 2 på Busholmen för Helsingfors stads bostadsproduktionsbyrå (ATT) för planering av hyresbostäder med statligt stöd (långt räntestöd) (tomten 20078/1) och för planering av bostadsproduktion av mellanform (tomten 20078/2) fram till 31.12.2021. Enligt ATT:s anmälan kommer tomten 20078/2 att förverkligas som fritt finan-



sierad bostadsproduktion med Hitas I-villkor. Stadsstyrelsen reserverade med samma beslut tomten för flervåningshus 20078/3 för Oulun Rakennusteho Oy för planering av Hitas-bostäder fram till 31.12.2021 och tomten för flervåningshus 20082/1 för Varte Oy för planering av bostadsrättsbostäder med statligt stöd fram till 31.12.2021.

#### Riktlinjer för tomtöverlåtelse

Tomterna 20833/3 och 5 (ALP-1), som förverkligas som fritt finansierad och oreglerad ägar- och hyresbostadsproduktion, samt tomten 20834 överläts genom försäljning till verkligt värde, eftersom det här har varit ett villkor i stadsmiljönämndens reserveringsbeslut 5.3.2019 och ett villkor för det sedan tidigare av nämnden godkända konkurrenspräglade anmälnings- och dialogförfarandet. Stadsstyrelsen har 1.4.2019 (§ 220) godkänt Helsingfors riktlinjer för tomtöverlåtelse med preciserande tillämpningsanvisningar. Enligt övergångsbestämmelserna gäller riktlinjerna och tillämpningsanvisningarna tomt- och utvecklingsreserveringar och tomtöverlåtelser som blivit aktuella efter att de godkändes. För projekt som inletts före beslutet gäller tidigare praxis och principer.

#### Om läget för projekten i kvarteren 20833 och 20834

Detaljplanen som förverkligandet av servicekvarteren förutsätter har tagits fram i samverkan med stadsmiljösektorns detaljplaneläggningstjänst och stadskansliet samt med reserveringstagarna. I samband med detaljplaneprocessen har man samtidigt aktivt främjat den egentliga bygglovsplaneringen för bostadsprojekt och andra projekt, och flera av projekten som förverkligas i servicekvarteren är redan i bygglovsfasen. Byggandet av de första projekten ska enligt planerna börja i mars 2021.

#### Om läget för projekten i kvarteren 20078 och 20082

Efter stadsstyrelsens reserveringsbeslut har planeringen av genomförandet av bostadsprojekten i kvarteren avancerat i enlighet med villkoren i reserveringsbeslutet och i fråga om kvarteret 20078 är alla bostadsprojekt som genomförs i kvarteret i bygglovsfasen. Byggandet av kvarteret ska enligt planerna börja på tomten 20078/3 i mars-april 2021. Byggandet på tomten 20082/1 i kvarteret 20082 ska enligt planerna börja i april-maj 2021. Tomten är nu i bygglovsfasen.

#### Uppgifter om marken

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



---

## Arrendeprinciper

Tomterna som överläts för reglerad bostadsproduktion genom långfristig utarrendering

Den reglerade och i reserveringsbeslutet avsedda bostadsproduktionen i kvarteren 20833 och 20834 förverkligas på tomterna 20833/2 och 4 (ALP-1) och på tomterna 20834/1 och 3 som överläts genom långfristig utarrendering.

Tomterna 20078/1-3 i kvarteret 20078 samt tomten 20082/1 överläts för reglerad bostadsproduktion genom långfristig utarrendering.

Arrendeprinciperna har bestämts med beaktande av de arrendeprinciper som tidigare fastställts på Busholmen, i Fiskehamnen och i Vallgård och med hänsyn till tomternas läge och, i fråga om bostadsproduktionen med statligt stöd, Finansierings- och utvecklingscentralen för boende ARA:s förhandsavgörande om maximipriset på tomterna. Härigenom har en enhetlig och konsekvent prissättning eftersträvat.

## Jämförelsedata

Stadsfullmäktige har 16.1.2019 (§ 7) fastställt arrendeprinciper för tomterna för flervåningshus (AK) 20075/1-3 och 20830/2 på Busholmen enligt följande:

- Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av minimipriset 40 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för produktion av hyres- och bostadsrättsbostäder med statligt stöd.
- Lokaler för s.k. kvartersbutiker, affärer, utställningar, kontor eller andra motsvarande lokaler 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.

I fråga om Hitas-bostadsproduktionen konstateras att man i stadsfullmäktiges beslut 16.1.2019 (§ 7) har fastställt arrendeprinciperna för



tomterna för flervåningshus (AK) 20829/1 och 2 på Busholmen enligt följande:

- Årsarrendet för flervåningshustomterna (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av minimipriset 42 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för produktion av Hitas-bostäder.
- Med anledning av begynnelseårsnedsättningen tas 80 % av arrendet för tomterna med fri finansiering ut till 31.12.2023.

Stadsfullmäktige har 26.8.2020 (§ 182) fastställt arrendeprinciper för tomterna för flervåningshus (AK) 22585/119 och 20830/21 i Vallgård enligt följande:

- Årsarrendet för flervåningshustomterna (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av minimipriset 45 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för produktion av Hitas-bostäder och av minimipriset 25 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för affärs- och verksamhetslokaler som byggs på bostadstomterna.

I fråga om Hitas-bostadsproduktionen framförs dessutom att stadsstyrelsen 1.2.2021 har föreslagit att stadsfullmäktige fastställer arrendeprinciper för tomten för flervåningshus (AK) 10592/2 i Fiskehamnen enligt följande:

- Årsarrendet för flervåningshustomten (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 bostadstomten.

#### Årsarrende och arrendetid

Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) 20078/1 och 20082/1 eller tomterna som bildas av dem bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av minimipriset 41 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för produktion av hyres- eller bostadsrättsbostäder med statligt stöd.

Årsarrendet för tomterna för bostads-, affärs-, kontors- och servicebyggnader (ALP-1) 20833 och 4 samt 20834/3, eller tomterna som bildas av dem, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av minimipriset 40 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för produktion av hyres-, ungdoms- och bostadsrättsbostäder med statligt stöd.



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

Årsarrendet för tomten för bostads-, affärs-, kontors- och servicebyggnader (ALP-1) 20834/1 och tomterna för flervåningshus (AK) 20078/-3, eller tomterna som bildas av dem, 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.

På det ursprungliga arrendet beviljas dessutom en s.k. begynnelseårsnedsättning på 30 % för tomter med statligt stöd och 20 % för fritt finansierade tomter till 31.12.2026. Begynnelseårsnedsättning beviljas utgående från att byggarbetena i området inte är fullbordade och därför tas alltså 70 % av årsarrendet ut för tomter med statligt stöd och 80 % för fritt finansierade objekt med samma principer till utgången av år 2026.

Då begynnelseårsnedsättningen upphör tas 80 % av årsarrendet för tomter med statligt stöd 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.

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 AK-tomterna 20078/1 och 20082/1 blir enligt förslaget cirka 810 euro utan den s.k. ARA-nedsättningen och cirka 648 euro med ARA-nedsättningen beaktad i prisnivån 11/2020 (index 19,77). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår då i den angivna prisnivån och med beaktande av den s.k. ARA-nedsättningen till cirka 2,60 euro/m<sup>2</sup> bostadsyta i månaden. Den nämnda prisberäkningen innefattar inte den ovan föreslagna s.k. begynnelseårsnedsättningen för tomterna.

Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta för ALP-1-tomterna 20833/2 och 4 samt 20834/3 blir enligt förslaget cirka 790 euro utan den s.k. ARA-nedsättningen och cirka 632 euro med ARA-



nedsättningen beaktad i prisnivån 11/2020 (index 19,77). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår då i den angivna prisnivån och med beaktande av den s.k. ARA-nedsättningen till cirka 2,50 euro/m<sup>2</sup> bostadsyta i månaden. Den nämnda prisberäkningen innefattar inte den ovan föreslagna s.k. begynnelseårsnedsättningen för tomterna.

Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta för ALP-1-tomten 20834/1 samt AK-tomterna 20078/2-3 blir enligt förslaget ca 910 euro i prisnivån 11/2020 (index 19,77). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår då i den angivna prisnivån till ca 3,60 euro/m<sup>2</sup> bostadsyta i månaden. Den nämnda prisberäkningen innefattar inte den ovan föreslagna s.k. begynnelseårsnedsättningen för tomterna.

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

#### Försäljningsprinciper och köpesumma

ALP-1-tomterna 20833/3, 20833/5 och 20834/2, eller tomterna som bildas av dem och förverkligas som fritt finansierad, oreglerad ägar- och hyresbostadsproduktion, säljs enligt reserveringsbeslutet enligt följande.

Köpesumman för tomten 20833/3 är i fråga om fritt finansierad, oreglerad bostadsbyggrätt (ägarbostadsproduktion) minst 1 400 euro/m<sup>2</sup> våningsyta och i fråga om lokaler för s.k. kvartersbutiker som förverkligas på tomten minst 550 euro/m<sup>2</sup> våningsyta till 31.8.2022. Köpesumman uppgår minst till ca 6,8 miljoner euro

Köpesumman för tomten 20833/5 är i fråga om fritt finansierad, oreglerad bostadsbyggrätt (hyresbostadsproduktion) minst 1 350 euro/m<sup>2</sup> våningsyta och i fråga om lokaler för s.k. kvartersbutiker som förverkligas på tomten minst 550 euro/m<sup>2</sup> våningsyta till 31.8.2022. Köpesumman uppgår minst till ca 4,8 miljoner euro

Köpesumman för tomten 20834/2 är i fråga om fritt finansierad, oreglerad bostadsbyggrätt (ägarbostadsproduktion) minst 1 400 euro/m<sup>2</sup> våningsyta, fråga om daghemslokaler och lokaler för s.k. kvartersbutiker minst 500 euro/m<sup>2</sup> våningsyta och för invånarparkens inomhuslokaler minst 500 euro /m<sup>2</sup> våningsyta till 31.8.2022. Köpesumman uppgår minst till ca 13,6 miljoner euro.

För att bevara köpesummornas nuvärde höjs de från och med 1.9.2022 med tre (3) procent per år fram till att affären genomförs. Höjningen





räknas till slutet av betalningsmånaden för köpesumman och den avrundas till närmaste tusen (1 000) euro.

Försäljningspriserna är marknadsmässiga med beaktande av en utomstående värderares bedömningsutlåtande om tomternas marknadsvärden, jämförbara köpesummor och marknadsförhållanden. Värderingsutlåtandet finns i bilagematerialet.

Köpesumman tas inte ut till den del som detaljplanebestämmelserna tillåter en överskridning av våningsytan som upptas i detaljplanen. Om den i det lagakraftvunna bygglovets upptagna slutliga sammanlagda våningsytan för tomten eller tomten som bildas av den överskrider tomtens byggrätt i detaljplanen eller den i detaljplanen angivna byggrätten i övrigt överskrider, har staden rätt att ta ut en motsvarande tilläggsköpesumma för varje överskridande kvadratmeter våningsyta.

#### Arrendeprinciper och rätt till köp

ALP-1-tomten 20833/1, på vilken man kommer att förverkliga ett lägenhetshotellprojekt, lokaler för dagligvaruhandel och kvartersbutiker överläts genom ett långfristigt arrendeavtal, i vilket det ingår rätt till köp av tomten. I fråga om hotelltomterna motsvarar förfarandet det vedertagna överlåtelseförfarandet och stadens riktlinjer för tomtöverlåtelse.

Årsarrendet för tomten 20833/1 eller tomten som bildas av den bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av minimipriset 32,90 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om lokaler för lägenhetshotellet, minimipriset 30,30 euro per kvadratmeter i fråga om lokaler för dagligvaruhandel och minimipriset 27,80 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om lokaler för s.k. kvartersbutiker. Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta för lokaler för lägenhetshotellet blir ca 650 euro, för lokaler för dagligvaruhandel ca 600 euro och för lokaler för s.k. kvartersbutiker ca 550 euro i prisnivån 11/2020 (index 19,77).

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. Arrendetiden är ca 60 år, så att arrendetiden går ut 31.12.2080.

Köpesummorna för tomten är desamma som de till det officiella levnadskostnadsindexet bundna arrendepriserna, men köpesummorna höjs för att bevara tomternas nuvärde ett (1) år och sex (6) månader efter att det långfristiga arrendeavtalet för tomten har tecknats från och med början av nästa månad med en årlig ökning på två (2) procent fram till att affären genomförs.



Tomtens överlåtelsepris är marknadsmässigt med beaktande av en utomstående värderares bedömningsutlåtande om tomternas marknadsvärden, jämförbara köpesummor och marknadsförhållanden. Värderingsutlåtandet finns i bilagematerialet.

Om den i det lagakraftvunna bygglovet upptagna slutliga sammanlagda våningsytan för tomten eller tomten som bildas av den överskrider tomtens byggrätt i detaljplanen eller den i detaljplanen angivna byggrätten i övrigt överskrids, har staden rätt att ta ut en motsvarande tilläggsköpesumma för varje överskridande kvadratmeter våningsyta. Köpesumman eller arrendet tas inte ut till den del som detaljplanebestämmelserna tillåter en överskridning av våningsytan som upptas i detaljplanen.

Arrendetagarens rätt till köp gäller i fem år efter att arrendetiden enligt ett långfristigt arrendeavtal har börjat, och arrendetagaren har möjligheten att utnyttja köptionen tidigast efter att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt den byggnad som uppförs på tomten för ibruktagande. I nuläget är försäljningspriset cirka 5,5 miljoner euro.

#### Befogenheter och verkställighet av beslutet

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

I enlighet med 7 kap. 1 § 6 punkten i förvaltningsstadgan ska stadsfullmäktige besluta om överlåtelse av fast egendom då priset överstiger 10 miljoner euro.

Stadsstyrelsen har för avsikt att, om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget, berättiga tomtchefen eller en av tomtchefen befullmäktigad att sälja tomterna som framgår av bilaga 2, eller de tomter som bildas av dem, i enlighet med bilaga 2.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Myyntiperiaatteet
- 3 Tontin 20833/1 vuokrauseriaatteet ja osto-oikeus
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12608 kaavakartta
- 5 Asemakaavan muutoksen nro 12500 kaavakartta

#### Bilagematerial



17.02.2021

Ärende/6

- 1 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p)
- 2 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p)

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## För kännedom

Stadsmiljönämnden

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 08.02.2021 § 101

HEL 2020-014003 T 10 01 01 02

### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin Länsisataman Jätkäsaassa sijaitsevien:

- asemakaavan muutokseen nro 12608 sisältyvien asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tonttien (ALP-1) 20833/2 ja 4 sekä 20834/1 ja 3 sekä asemakaavan muutokseen nro 12500 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 20078/1–3 ja 20082/1 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti
- asemakaavan muutokseen nro 12608 sisältyvien asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tonttien (ALP-1) 20833/3 ja 5 sekä 20834/2 myyntiperiaatteet liitteen 2 mukaisesti
- asemakaavan muutokseen nro 12608 sisältyvän asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tontin (ALP-1) 20833/1 vuokrausperiaatteet niihin sisältyvine tontin osto-oikeutta koskevine ehtoineen liitteen 3 mukaisesti.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 19.01.2021 § 12

HEL 2020-014003 T 10 01 01 02

---

**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



Atlantinkatu, Länsisatamankatu ja Kanariankatu

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että:

- Kaupunki vahvistaa Helsingin Länsisatamassa (Jätkäsaari) sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12608 sisältyvien asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tonttien (ALP-1) 20833/2 ja 4 sekä 20834/1 ja 3 sekä asemakaavan muutokseen nro 12500 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 20078/1-3 ja 20082/1 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.
- Kaupunki vahvistaa Helsingin Länsisatamassa (Jätkäsaari) sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12608 sisältyvien asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tonttien (ALP-1) 20833/3 ja 5 sekä 20834/2 myyntiperiaatteet liitteen 2 mukaisesti, ja
- Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö tai tämän valtuuttama oikeutetaan myymään liitteestä 2 ilmenevät tai niistä muodostettavat tontit liitteen 2 mukaisesti.
- Kaupunki vahvistaa Helsingin Länsisatamassa (Jätkäsaari) sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12608 sisältyvän asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tontin (ALP-1) 20833/1 vuokrausperiaatteet niihin sisältyvine tontin osto-oikeutta koskevine ehtoineen liitteen 3 mukaisesti.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

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