



21.09.2022

Ärende/4

§ 222

Arrendeprinciper för vissa Hitas-tomter i Fiskehamnen, på Busholmen och i Kronbergsstranden som reserverades före 1.7.2022

HEL 2022-006810 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för

- tomterna för flervåningshus (AK) 10651/3, 10652/4, 7 och 9 samt 10653/1 som ingår i detaljplan och detaljplaneändring nr 12475, eller tomterna som bildas av dem och tomterna för flervåningshus (AK) 10669/2, 10670/2 och 10672/2 som ingår i detaljplan och detaljplaneändringen nr 12576, eller tomterna som bildas av dem, i Fiskehamnen i Sörnäs i enlighet med bilaga 1
- tomterna för flervåningshus (AK) 20079/2, 20083/2 och 3 som ingår i detaljplaneändringen nr 12500, eller för tomterna som bildas av dem, samt för tomten för flervåningshus (AK) 20077/3 som ingår i detaljplaneändringen nr 12663, eller för tomterna som bildas av den, på Busholmen i Västrahamnen i enlighet med bilaga 1
- tomten för flervåningshus (AK) 49291/3 och bostadstomten (A) 49295/4 som ingår i detaljplaneändringen nr 12130, eller för tomterna som bildas av dem, samt för tomten för flervåningshus (AK) 49333/1 som ingår i detaljplaneändringen nr 12410, eller för tomterna som bildas av den, i Kronbergsstranden på Degerö i enlighet med bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Tontti- ja varaustiedot
- 3 Sijaintikartat ja ajantasa-asemakaavaotteet

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

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

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



21.09.2022

Ärende/4

Utdrag

Reserveringstagarna

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

De nya arrendepriinciperna och tillämpandet av dem

Stadsfullmäktige godkände 2.2.2022 (§ 22) de nya allmänna principerna för utarrendering av bostadstomter och tomter som betjänar boendet. I enlighet med de principerna slopas den nuvarande praxisen om en separat lättnad för Hitas-arrenden senast vid utgången av 2022.

Stadsstyrelsen har 2.5.2022 (339 §) beslutat om ikraftträdandet av de allmänna principerna och de övergångstider som gäller principerna. Verkställighetsbeslutet gäller principerna från och med 1.7.2022. I fråga om de tomter vars arrendepriinciper stadsfullmäktige har fastställt innan de allmänna arrendepriinciperna togs i bruk eller vars arrendepriinciper har förelagts stadsmiljönämnden för fastställandet före 1.7.2022 tillämpas dock undantagsvis antingen de fastställda arrendepriinciperna eller de arrendepriinciper som ska fastställas.

Förutsägbarheten i stadens verksamhet är viktigt med tanke på förverkligandet av projekten. Därför är det motiverat att de tidigare fastställda arrendepriinciperna tillämpas i fråga om de Hitas-tomter som redan reserverats, eftersom de principerna har tillämpats i planeringen och prissättningen av tomterna. I syfte att genomföra detta har ett förslag om tillämpande av de tidigare fastställda principerna för alla de tomter som har reserverats för Hitas-produktion förelagts stadsmiljönämnden 31.5.2022 (339 §) på en gång före 1.7.2022. Efter det fastställs inte längre Hitas-priserna enligt de så kallade tidigare principerna. Beslut om reservering av tomterna i fråga fattades innan de nya allmänna principerna för utarrendering av tomter fastställdes (stadsfullmäktige 2.2.2022, 22 §).

Om tomter reserveras för Hitas-produktion efter 1.7.2022, blir utarrendering av tomten aktuell först efter år 2022, då det är naturligt att tillämpa det nya arrendepriiset utan lättnader i enlighet med de nya arrendepriinciperna. Detta förtydligar avsevärt praxisen i fortsättningen både med tanke på stadens tomtöverlåtelse och projekt.



Reserveringsbeslut samt uppgifter om detaljplaner och tomter

Arrendeprinciperna fastställs för totalt 15 bostadstomter (AK, A) i Fiskehamnen, på Busholmen och i Kronbergsstranden. Stadsstyrelsen har 5.11.2018 (691 §), 9.12.2019 (847 §), 8.2.2021 (114 §), 10.1.2022 (14 §) och 31.1.2022 (86 §) reserverat tomterna för planering och byggande av Hitas-ägarbostäder.

Mera detaljerad information om reserveringarna och tomterna finns i bilaga 2. Kartor över tomternas läge och uppdaterade utdrag ur detaljplanerna utgör bilaga 3.

Arrendeprinciper

Årsarrendet för tomterna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 43-57 euro per kvadratmeter våningsyta (nuläge 3/2022 cirka 900–1 200 euro/m² vy, index 2115).

Arrendenas teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår i den angivna prisnivån till ca 3,60 – 4,82 euro/m²/bostadsvåningsyta i månaden för bostäder.

Arrendeprinciperna och mer detaljerade tomtspecifika specifikationer av hyrorna och vederlagseffekterna framgår av bilaga 1 och 2.

Arrendeprinciperna har bestämts med beaktande av de arrendegrunder som tidigare fastställts på områdena och med hänsyn till tomternas läge. Härigenom har en enhetlig och konsekvent prissättning eftersträvat. Dessutom har principerna bestämts med beaktande av en utomstående experts bedömningar av tomternas marknadsvärden. Bedömningsutlåtandena ingår i det bifogade materialet till det här förslaget.

Årsarrende och arrendetid

Fiskehamnen, norra delen av Nätholmen

Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) 10651/3, 10652/4, 7 och 9 samt 10653/1, eller tomterna som bildas av dem, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 50 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för Hitas-bostäder (nuvärde 3/2022 cirka 1 057,50 euro/m² vy, index 2115) och minst av priset 27 euro per kvadratmeter våningsyta för affärslokaler (nuvärde 3/2022 cirka 571,05 euro/m² vy, index 2115).

Fiskehamnen, Knekten



Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) 10669/2, 10670/2 och 10672/2, eller tomterna som bildas av dem, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 55 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om Hitas-bostäder (nuvärde 3/2022 cirka 1 166,25 euro/m² vy, index 2115) och minst 27 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om affärslokaler (nuvärde 3/2022 cirka 571,05 euro/m² vy, index 2115).

Busholmen, Melkökajen

Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) 20077/3, eller tomterna som bildas av den, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 49 euro per kvadratmeter våningsyta för Hitas-bostäder (nuvärde 3/2022, cirka 1 036,35 euro/m² vy, index 2115) och minst av priset 28 euro per kvadratmeter våningsyta för affärslokaler (nuvärde 3/2022 cirka 592,20 euro/m² vy, index 2115).

Årsarrendet för flervåningshustomterna (AK) 20079/2 ja 20083/3, eller de tomter som bildas av dem, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 57 euro per kvadratmeter våningsyta för Hitas-bostäder (nuvärde 3/2022 cirka 1 205,55 euro/m² vy, index 2115) och minst av priset 28 euro per kvadratmeter våningsyta för affärslokaler (nuvarande 3/2022 cirka 592,20 euro/m² vy, index 2115).

Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) 20083/2, eller tomterna som bildas av den, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 55 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om Hitas-bostäder (nuläge 3/2022 cirka 1 163,25 euro/m² vy, index 2115).

Kronbergsstranden

Årsarrendet för flervåningshustomterna (AK) 49291/1 ja 48333/1, eller de tomter som bildas av dem, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 43 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om Hitas-bostäder (nuvärde 3/2022 ca 909,45 euro/m² vy, index 2115) och minst av priset 15 euro per kvadratmeter våningsyta för affärslokaler (nuvärde 3/2022 cirka 317 euro/m² vy, index 2115).

Årsarrendet för flervåningshustomten (A) 49295/4, eller de tomter som bildas av den, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 45 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om Hitas-bostäder (nuvärde 3/2022 virka 950 euro/m² vy, index 2115) och minst av priset 17 euro per



21.09.2022

kvadratmeter våningsyta för affärslokaler (nuvärde 3/2022 cirka 359,55 euro/m² vy, index 2115).

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

Eftersom området inte är färdigt beviljas en begynnelseårsnedsättning för tomterna i Fiskehamnen och på Busholmen, vilket innebär att 80 % av arrendet tas ut för de fritt finansierade objekten fram till 31.12.2028.

För tomterna i Kronbergsstranden beviljas det en nedsättning på 10 % i arrendet för tomten från arrendeförhållandets början till ingången av året, efter att den planerade bron för kollektivtrafik (Kronbroarnas broförbindelse) i området tagits i bruk.

Arrendetiden för alla tomter är cirka 60 år, så att arrendetiden börjar från ett datum som bestäms senare och går ut 31.12.2085.

Befogenheter

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

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Tontti- ja varaustiedot
- 3 Sijaintikartat ja ajantasa-asemakaavaotteet

Bilagematerial

- 1 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p)
- 2 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p)
- 3 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p)
- 4 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p)
- 5 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p)
- 6 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p)
- 7 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p)
- 8 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

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

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



21.09.2022

Ärende/4

Utdrag

Reserveringstagarna

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Stadsmiljösektorn

Utveckling av markegendom och tomter

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 12.09.2022 § 582

HEL 2022-006810 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa:

- Sörnäisten Kalasataman asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12375 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 10651/3, 10652/4, 7 ja 9 sekä 10653/1 tai niistä muodostettavien tonttien sekä asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12576 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 10669/2, 10670/2 ja 10672/2 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.
- Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutokseen nro 12500 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 20079/2, 20083/2 ja 3 tai niistä muodostettavien tonttien sekä asemakaavan muutokseen nro 12663 sisältyvän asuinkerrostalontin (AK) 20077/3 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.
- Laajasalon Kruunuvuorenrannan asemakaavan muutokseen nro 12130 sisältyvien asuinkerrostalontin (AK) 49291/3 ja asuinrakennustontin 49295/4 (A) tai niistä muodostettavien tonttien sekä asemakaavan muutokseen nro 12410 sisältyvän asuinkerrostalontin (AK) 49333/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.



21.09.2022

Ärende/4

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi
Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 31.05.2022 § 339

HEL 2022-006810 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vahvistaa:

- Helsingin kaupungin 10. kaupunginosassa (Sörnäinen, Kalasatama) sijaitsevien asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12375 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 10651/3, 10652/4, 7 ja 9 sekä 10653/1 tai niistä muodostettavien tonttien sekä asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12576 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 10669/2, 10670/2 ja 10672/2 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.
- Helsingin kaupungin 20. kaupunginosassa (Länsisatama, Jätkäsaari) sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12500 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 20079/2, 20083/2 ja 3 tai niistä muodostettavien tonttien sekä asemakaavan muutokseen nro 12663 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 20077/3 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.
- Helsingin kaupungin 49. kaupunginosassa (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12130 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 49291/3 ja (A) 49295/4 tai niistä muodostettavien tonttien sekä asemakaavan muutokseen nro 12410 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 49333/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449



21.09.2022

Ärende/4

martti.tallila(a)hel.fi
Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi
Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi