



25.04.2018

Ärende/7

§ 88

**Arrendegrunder för tre tomter för flervåningshus och två bilplatstomter (Västra hamnen, Busholmen, tomterna 20828/4–6, 20068/1 och 201831/1)**

HEL 2018-001974 T 10 01 01 02

**Beslut**

Stadsfullmäktige

A

bemyndigade stadsmiljönämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera bostadstomterna (AK) 20828/4–6 i 20 stadsdelen (Västra hamnen), vilka ingår i detaljplaneändringen nr 12331, eller de tomter som i framtiden bildas av dessa på följande villkor:

1. Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 38 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för produktion av hitasbostäder. Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta blir då ca 735 euro i prisnivån 12/2017 (index 19,35).

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

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

I fråga om lokaler för offentlig service (bl.a. daghem), lokaler för grupphem eller andra lokaler enligt beteckningen Y som eventuellt förläggs till bostadstomterna bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 19 euro per kvadratmeter våningsyta. Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta blir då ca 368 euro i prisnivån 12/2017 (index 19,35).



2. Med anledning av begynnelseårsnedsättningen tas 80 % av arrendet för bostadstomterna med fri finansiering ut till 31.12.2021.
3. I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av stadsmiljönämnden eventuellt föreskrivna tilläggs villkor. I fråga om hitasobjekt gäller dessutom de av stadsfullmäktige och stadsstyrelsen fastställda villkoren om reglering av pris- och kvalitetsnivån på bostäder.

B

bemyndigade stadsmiljönämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera den normativa bilplatstomten (LPA-1) 1 i kvarteret 20068 i 20 stadsdelen (Västra hamnen), som ingår i detaljplaneändringen nr 12270, eller den tomt som i framtiden bildas av denna på följande villkor:

1. Årsarrendet för bilplatstomten (LPA-1) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset en (1) euro per kvadratmeter. Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter blir då ca 19 euro i prisnivån 12/2017 (index 19,35).
2. I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bilplatstomter och av stadsmiljönämnden eventuellt föreskrivna tilläggs villkor.

C

bemyndigade stadsmiljönämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera den normativa bilplatstomten (LPA) 1 i kvarteret 20831 i 20 stadsdelen (Västra hamnen), som ingår i detaljplaneändringen nr 12331, eller de tomter som i framtiden bildas av denna på följande villkor:

1. Årsarrendet för bilplatstomten (LPA) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset en (1) euro per kvadratmeter. Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter blir då ca 19 euro i prisnivån 12/2017 (index 19,35).
2. Dessutom bestäms årsarrendet för de lokaler för en dagligvarubutik som byggs på bilplatstomten (LPA) så att poängtalet 100



25.04.2018

Ärende/7

för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 36 euro per kvadratmeter. Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta blir då ca 697 euro i prisnivån 12/2017 (index 19,35).

3. I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bilplatsområden och affärs- och kontorslokaler och av stadsmiljönämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

## Bilagor

- 1 Ote ajantasakaavasta (tontit 20828/4-6, 20831/1)
- 2 Ote ajantasakaavasta (tontti 20068/1)

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Byggandet inom Busholmens områdesbyggprojekt i Västra hamnen beräknas pågå ända till slutet av 2020-talet. För Busholmens delområden har det utarbetats eller utarbetas detaljplaneändringar som är nödvändiga för utvecklingen av området och för byggarbetena där. De tomter för vilka detta förslag till arrendegrunder gäller är belägna i området för detaljplaneändringarna nr 12331 (Atlantbågen) och nr 12270 (Utterkajen, västra). Enligt nuvarande vetskap är det meningen att börja byggarbetena på tomterna våren 2018 och därför är det motiverat att bestämma arrendegrunder för tomterna.

Arrendegrunderna för bostadstomterna har bestämts med beaktande av de arrendegrunder som tidigare fastställts på Busholmen (stadsfullmäktige 29.3.2017, 173 §, och stadsfullmäktige 17.1.2018, 10 §) och med hänsyn till tomternas läge. Härigenom har en enhetlig och konsekvent prissättning eftersträvat.



25.04.2018

Ärende/7

Bostadstomternas kalkylmässiga pris per kvadratmeter våningsyta blir då ca 735 euro i prisnivån 12/2017 (index 19,35). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår då i den angivna prisnivån till ca 2,94 euro/m<sup>2</sup> bostadsyta i månaden på bostadstomterna.

I det beräknade priset ovan har den s.k. begynnelseårsnedsättning som föreslås för bostadstomterna och som ska gälla till 31.12.2021 inte beaktats. Begynnelseårsnedsättningen beviljas med anledning av att byggarbetena i området är ofullbordade och den sänker priset ovan med 20 % till 31.12.2021.

Årsarrendet för bilplatstomterna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter tomtyta enligt vedertagen praxis. Därutöver föreslås det att ett arrende som motsvarar det gängse marknadspriset i enlighet med det inhämtade värderingsutlåtandet ska tas ut för de lokaler för en dagligvarubutik som byggs på bilplatstomten 20831/1.

## Föredragandens motiveringar

### Reserveringsbeslut

#### Bostadstomter

Stadsstyrelsen beslutade 28.11.2016 (1081 §) reservera tomten för flervåningshus 20828/4 på Busholmen i Västra hamnen för Helsingfors stads bostadsproduktion för byggande av bostäder av mellanformstyp fram till 31.12.2018. Enligt bostadsproduktionens anmälan förverkligas fritt finansierad ägarbostadsproduktion med hitas I-villkor på tomten. Likaså beslutade stadsstyrelsen 28.11.2016 (1081 §) reservera tomten för flervåningshus 20828/5 på Busholmen i Västra hamnen för Temotek Oy för planering av ägarbostäder med hitas I-villkor fram till 31.12.2018. Vidare beslutade stadsstyrelsen 28.11.2016 (1081 §) reservera tomten för flervåningshus 20828/6 på Busholmen i Västra hamnen för R-Rakennuttajat Oy för planering av ägarbostäder med hitasvillkor som ett projekt för gruppbyggande fram till 31.12.2018.

Den sammanlagda bostadsbyggrätten på de bostadstomter för vilka förslaget gäller uppgår till 12 560 m<sup>2</sup> vy som förverkligas i sin helhet som ägarbostäder med hitasvillkor.

#### Bilplatstomten (LPA-1) 20068/1

För bilplatstomten 20068/1 har det enligt vedertagen praxis inte fattats något reserveringsbeslut eftersom Busholmens parkering Ab bara bygger en parkeringsanläggning ovan jord på tomten. I parkeringsanläggningen placeras obligatoriska bilplatser för närliggande bostadstomter.



25.04.2018

Ärende/7

Busholmens parkering Ab är en del av stadskoncernen och fungerar enligt självkostnadsprincipen.

#### Bilplatstomten (LPA) 20831/1

Stadsstyrelsen beslutade 6.2.2017 (131 §) reservera bilplatstomten (LPA) 20831/1 på Busholmen i Västra hamnen för ett bolag som ska bildas för Busholmens parkering Ab:s och Lidl Suomi Ky:s räkning för planering av en parkeringsanläggning och en dagligvarubutik fram till 31.12.2018.

#### Kortvarig utarrendering

Tomterna har utarrenderats genom kortfristiga avtal för ansökning om bygglov. De planerade projekten på tomterna är antingen i bygglovsfasen eller så har de redan fått giltiga bygglov.

#### Uppgifter om detaljplanen

Detaljplaneändringen nr 12270 för Busholmen i Västra hamnen (Utterkajen, västra) godkändes av stadsfullmäktige 26.11.2014 och vann laga kraft 16.1.2015. I detaljplaneområdet byggs bostäder på ca 132 000 m<sup>2</sup> vy och anläggs fem tomter för bilplatser. I detaljplaneområdet uppförs dessutom byggnader för verksamhetslokaler och lokaler för serviceverksamhet på sammanlagt 910 m<sup>2</sup> vy.

Detaljplanekartan finns som bilaga 1.

Detaljplaneändringen nr 12331 för Busholmen i Västra hamnen (Busholmen, Atlantbågen) godkändes av stadsfullmäktige 9.12.2015 och vann laga kraft 22.1.2016. I detaljplaneområdet byggs bostäder på ca 118 000 m<sup>2</sup> vy och anläggs en tomt för bilplatser.

Detaljplanekartan finns som bilaga 2.

#### Tomtuppgifter

##### Bostadstomter

Byggrätten på tomten för flervåningshus (AK) 20828/4 uppgår till sammanlagt 3 000 m<sup>2</sup> vy varav minst 100 m<sup>2</sup> vy ska förverkligas som affärer, butiker, utställningslokaler eller andra lokaler för kundservice på marknivå i byggnaden vid gatan. Tomten har en yta på 1 148 m<sup>2</sup> och den ligger på Atlantgatan 16. Tomten fördes in i fastighetsregistret 17.5.2017.

Byggrätten på tomten för flervåningshus (AK) 20828/5 uppgår till sammanlagt 5 800 m<sup>2</sup> vy varav minst 340 m<sup>2</sup> vy ska förverkligas som affärer, butiker, utställningslokaler eller andra lokaler för kundservice på



25.04.2018

Ärende/7

marknivå i byggnaden vid gatan. Tomten har en yta på 2 526 m<sup>2</sup> och den är belägen vid Azorergränden. Tomten fördes in i fastighetsregistret 30.8.2017.

Byggrätten på tomten för flervåningshus (AK) 20828/6 uppgår till totalt 4 200 m<sup>2</sup> vy. Tomten har en yta på 2 775 m<sup>2</sup> och den är belägen på Azorergränden 4. Tomten fördes in i fastighetsregistret 17.5.2017.

#### Bilplatstomter

På bilplatstomten (LPA-1) 20068/1 har det inte betecknats någon tillåten våningsyta i detaljplanen. Högsta höjdläget för byggnadens yttertak ska vara på 34 meter. Tomten har en yta på ca 4 214 m<sup>2</sup> och den är belägen vid Karibiengatan. Tomten är för tillfället en normativ tomt i detaljplanen och har ännu inte förts in i fastighetsregistret.

På bilplatstomten (LPA) 20831/1 ska affärslokaler på minst 430 m<sup>2</sup> vy byggas. I övrigt har det inte betecknats någon tillåten våningsyta i detaljplanen för parkering på tomten. Högsta höjdläget för byggnadens yttertak ska vara på 34 meter. Tomten har en yta på ca 2 212 m<sup>2</sup> och den är belägen vid Västrahamnsgatan. Tomten är för tillfället en normativ tomt i detaljplanen och har ännu inte förts in i fastighetsregistret.

#### Uppgifter om marken

Bilplatstomten (LPA-1) 20068/1 i området för detaljplaneändringen nr 12270 (Utterhällen, västra)

Enligt stadens uppgifter är marken förorenad på bilplatstomten 20068/1 i området för detaljplaneändringen nr 12270 för vilken förslaget till arrendegrunder gäller med anledning av tidigare verksamhet och gamla fyllningar. Den förorenade marken på tomterna saneras i samband med byggandet. Byggherren ansvarar för de markbyggnadsåtgärder som är nödvändiga för saneringen, såsom grävningensarbeten och transport, i enlighet med miljömyndighetens beslut och anvisningarna från enheten för markegendom. Staden ersätter byggherren för de utgifter för marksanering som överskrider de sedvanliga kostnaderna för markbyggnad. Enheten för markegendom ansvarar för planeringen av saneringen och för undersökningarna, övervakningen och den eventuella eftergranskningen.

Tomterna i området för detaljplaneändringen nr 12331 (Busholmen, Atlantbågen)

Enligt stadens uppgifter är marken på de tomter i området för detaljplaneändringen nr 12331 för vilka förslaget till arrendegrunder gäller förorenad med anledning av tidigare verksamhet och gamla fyllningar. Den förorenade marken på tomterna saneras i samband med byggandet i



25.04.2018

Ärende/7

enlighet med miljöcentralens beslut 23.6.2016 (129 §). Byggherrarna ansvarar för de markbyggnadsåtgärder som är nödvändiga för saneringen, såsom grävningsarbeten och transport, i enlighet med miljömyndighetens beslut och anvisningarna från enheten för markegenom. Staden ersätter byggherrarna för de utgifter för marksanering som överskrider de sedvanliga kostnaderna för markbyggnad. Enheten för markegenom ansvarar för planeringen av saneringen och för undersökningarna, övervakningen och den eventuella eftergranskningen.

## Referensuppgifter och förslag till arrendegrunder

### Bostadstomter

Arrendegrunderna har bestämts med beaktande av de arrendegrunder som tidigare fastställts på Busholmen och med hänsyn till tomternas läge. Härigenom har en enhetlig och konsekvent prissättning eftersträvat.

Som referensuppgifter konstateras det att stadsfullmäktige 29.3.2017 (173 §) beslutade bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera den i detaljplaneändring nr 12270 angivna normativa bostadstomten (AK) 20070/2, de i detaljplaneändring nr 12331 angivna normativa bostadstomterna (AK) 20828/2 och 3 och den i detaljplaneändring nr 12331 angivna bostadstomten (AK) 20828/7 i 20 stadsdelen (Västra hamnen) eller tomter som senare bildas av dem på följande villkor:

- Årsarrendet för tomterna (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 38 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om produktion av hitasbostäder, hyresbostäder med statligt räntestöd och bostadsrättsbostäder.
- Affärslokaler, butiker, utställningslokaler eller andra motsvarande utrymmen och 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 bostadsproduktionen på tomterna återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.
- Med anledning av begynnelseårsnedsättningen tas 70 % av årsarrendet för bostadstomterna ut för tomter med statligt stöd eller för den andel av bostadsbyggrätten som motsvarar bostadsproduktionen i fråga och 80 % för fritt finansierade tomter med samma principer till 31.12.2021.



25.04.2018

Dessutom konstateras det som referensuppgifter att stadsfullmäktige 17.1.2018 (10 §) beslutade bemyndiga stadsmiljönämnden att utarrendera bostadstomterna (AK) 20076/1–3 i 20 stadsdelen (Västra hamnen), vilka ingår i detaljplaneändringen nr 12270, eller de tomter som i framtiden bildas av dessa på följande villkor:

- Årsarrendet för tomterna (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 38 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om produktion av hitasbostäder, hyresbostäder med statligt räntestöd och bostadsrättsbostäder.
- Affärslokaler, butiker, utställningslokaler eller andra motsvarande utrymmen och 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 bostadsproduktionen på tomterna återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.
- Med anledning av begynnelseårsnedsättningen tas 70 % av årsarrendet för bostadstomterna ut för tomter med statligt stöd eller för den andel av bostadsbyggrätten som motsvarar bostadsproduktionen i fråga och 80 % för fritt finansierade tomter med samma principer till 31.12.2021.

De tomter för vilka stadsfullmäktiges beslut 29.3.2017 (173 §) gäller är belägna i de nyaste detaljplaneområdena på Busholmen (nr 12331, Atlantbågen, och nr 12270, Utterkajen, västra). Byggarbetena på dessa tomter har i huvudsak börjat vid årsskiftet 2017/2018. På tomten 20828/7 har byggarbetena ännu inte börjat. De tomter för vilka stadsfullmäktiges beslut 17.1.2018 (10 §) gäller är belägna i området för detaljplaneändringen nr 12270 (Utterkajen, västra). Meningen är att inleda byggandet på dessa tomter under våren 2018.

Tomterna 4–6 i kvarteret 20828 enligt detta förslag är belägna i omedelbar närhet till referenstomterna i området för detaljplaneändringen nr 12331 (Atlantbågen). Läget för de aktuella tomterna avviker därmed inte väsentligt från läget för referenstomterna. Värdet på bostadsbyggrätten på de aktuella tomterna kan alltså som utgångspunkt anses vara ungefär lika stort som på tomterna enligt fullmäktiges beslut ovan. I den allmänna utvecklingen och utbyggnaden av Busholmen har det inte heller under det senaste året hänt något särskilt som skulle göra det nödvändigt att justera priserna på arrendegrunderna i stadsfullmäktiges





beslut 29.3.2017 (173 §) och 17.1.2018 (10 §). På grunderna ovan är det inte motiverat att justera de tidigare bestämda priserna på arrendegrunder.

Det anges i 130 § 1 och 2 mom. i kommunallagen att kommunen får överlåta eller för minst tio år arrendera ut en av kommunen ägd fastighet till någon som bedriver verksamhet i ett konkurrensläge på marknaden genom ett anbudsförfarande för vilket det inte ställs några villkor. Anbudsförfarandet ska vara öppet och tillräcklig information ska ges om det. Om kommunen överlåter eller för minst tio år arrenderar ut en av kommunen ägd fastighet utan något sådant anbudsförfarande som avses i 1 mom., ska en oberoende värderare bedöma fastighetens marknadsvärde eller marknadsmässiga arrendenivå. Eftersom bostadstomterna i fortsättningen kommer att arrenderas ut till bostadsaktiebolag som inte bedriver verksamhet i ett konkurrensläge på marknaden är det inte behövt att inhämta en opartisk värderares bedömning om en marknadsbaserad arrendenivå för fastigheten.

På grundval av det ovanstående föreslås det att tomtarrendena ska fastställas enligt följande:

Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) i detta förslag bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 38 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för produktion av bostäder med hitasvillkor.

Enligt förslaget beviljas i första fasen begynnelseårsnedsättning på 20 % av det ursprungliga arrendet för tomterna till 31.12.2021. Enligt förslaget ska begynnelseårsnedsättningen beviljas på basis av att byggarbetena i området inte är färdiga. Med anledning av detta tas 80 % av arrendet ut till 31.12.2021.

Affärslokaler, butiker, utställningslokaler eller andra motsvarande utrymmen och kontor eller motsvarande utrymmen (affärslokaler på marknivå i byggnaderna vid gatan) som eventuellt byggs på tomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

I fråga om lokaler för offentlig service (bl.a. daghem), lokaler för grupp-hem eller andra lokaler enligt beteckningen Y som eventuellt förläggs till bostadstomterna bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 19 euro per kvadratmeter våningsyta. Det föreslagna arrendet motsvarar den genomsnittliga arrendenivån för tomter för allmänna byggnader som är cirka hälften av arrendet för en motsvarande bostadstomt.



25.04.2018

Ärende/7

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

#### Bilplatstomten (LPA-1) 20068/1

Årsarrendet för bilplatstomten (LPA-1) 20068/1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter tomtyta enligt vedertagen praxis.

Som jämförelseuppgifter konstateras det att stadsfullmäktige 22.6.2016 (197 §) beslutade bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera bilplatstomterna (LPA) 49183/1, 49271/3, 49271/5 och 49272/2, vilka ingår i detaljplanen och detaljplaneändringen nr 11950 för utbyggnad av Silverdal och Hålvik och detaljplanen nr 12010 för Håkansviken 1 i 49 stadsdelen (Degerö), så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter våningsyta.

#### Bilplatstomten (LPA) 20831/1

Årsarrendet för bilplatstomten (LPA) 20831/1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter tomtyta enligt vedertagen praxis. Som referensuppgifter hänvisas det till stadsfullmäktiges beslut 22.6.2016 (197 §) ovan.

Dessutom föreslås det att årsarrendet för de lokaler för en dagligvarubutik som byggs på bilplatstomten (LPA) ska bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 36 euro per kvadratmeter. Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta blir då ca 697 euro i prisnivån 12/2017 (index 19,35). Tjänsten utveckling av markegendom och tomter har låtit utarbeta ett värderingsutlåtande hos en extern expert om värdet på byggrätten för en dagligvarubutik på tomten 20831/1. Det föreslagna priset på arrendegrunder motsvarar det gängse marknadsvärdet enligt värderingsutlåtandet.

#### Allmänt

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.

Arrendena har fastställts med beaktande av arrendegrunder som tidigare fastställts på Busholmen och med hänsyn till tomternas läge. Häri-



25.04.2018

Ärende/7

genom har en enhetlig och konsekvent prissättning eftersträvats. Arrendet för bilplatstomter baserar sig på vedertagen praxis, och i fråga om byggrätten för en dagligvarubutik på bilplatstomten 20831/1 på ett inhämtat värderingsutlåtande.

Bostadstomternas kalkylmässiga pris per kvadratmeter våningsyta blir då ca 735 euro i prisnivån 12/2017 (index 19,35). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår då i den angivna prisnivån till ca 2,94 euro/m<sup>2</sup> bostadsyta i månaden på bostadstomterna.

I de beräknade priserna ovan har den s.k. begynnelseårsnedsättning som föreslås för bostadstomterna och som ska gälla till 31.12.2021 inte beaktats. Begynnelseårsnedsättningen sänker i första fasen priset ovan med 20 % till 31.12.2021.

#### Arrendetid

Stadsfullmäktige beslutade 17.1.2018 (10 §) bemyndiga stadsmiljönämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera bostadstomterna (AK) 20076/1–3 i 20 stadsdelen (Västra hamnen), vilka ingår i detaljplaneändringen nr 12270, eller de tomter som i framtiden bildas av dessa.

Stadsfullmäktige beslutade 29.3.2017 (173 §) bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera den i detaljplaneändring nr 12270 angivna normativa bostadstomten (AK) 20070/2, de i detaljplaneändring nr 12331 angivna normativa bostadstomterna (AK) 20828/2 och 3 och den i detaljplaneändring nr 12331 angivna bostadstomten (AK) 20828/7 i 20 stadsdelen (Västra hamnen) eller tomter som senare bildas av dessa.

I de arrendegrunder som fastställts på Busholmen har en arrendetid som slutar vid utgången av år 2080 tillämpats, eftersom det är meningen att arrendetiden för tomterna i området blir ca 60 år. Därför föreslås det att tomterna utarrenderas till 31.12.2080.

Värderingsinstrumentet är en sekretessbelagd handling (MyndOffL 24 § 1 mom. 17 punkten). Förtroendevalda kan bekanta sig med värderingsinstrumentet på stadens registratörskontor efter att föredragningslistan publicerats. Dagen för sammanträdet finns värderingsinstrumentet tillgängligt hos sammanträdets sekreterare.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

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



25.04.2018

Ärende/7

## Bilagor

- 1 Ote ajantasakaavasta (tontit 20828/4-6, 20831/1)
- 2 Ote ajantasakaavasta (tontti 20068/1)

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## För kännedom

Stadsmiljönämnden

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 09.04.2018 § 195

HEL 2018-001974 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12331 alueelle sijoittuvat asuntotontit (AK) 20828/4-6 tai niistä vastaisuudessa muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1. Asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 38 euroa. Laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hintaa hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 735 euroa.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavista kivijalkaliike, -myymälä, -näyttely, -toimisto tai muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.



25.04.2018

Ärende/7

Asuntotonteille 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 vähintään 19 euroa. Laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hinta hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 368 euroa.

2. Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2021 saakka.
3. Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

## B

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asema-kaavan muutoksen nro 12270 alueelle sijoittuvan korttelin 20068 ohjeellinen autopaikkatontti (LPA -1) 1 tai siitä vastaisuudessa muodostettavan tontin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1. Autopaikkatontin (LPA -1) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa. Laskennallinen m<sup>2</sup> -hinta hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 19 euroa.
2. Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

## C

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asema-kaavan muutoksen nro 12331 alueelle sijoittuvan korttelin 20831 ohje-



25.04.2018

Ärende/7

ellinen autopaikkatontti (LPA) 1 tai siitä vastaisuudessa muodostettavan tontin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1. Autopaikkatontin (LPA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa. Laskennallinen m<sup>2</sup> -hinta hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 19 euroa.
2. Tämän lisäksi autopaikkatontille (LPA) toteutettavien päivittäistavarakauppatilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 36 euroa. Laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hinta hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 697 euroa
3. Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia autopaikoitusalueiden sekä liike- ja toimistotilojen vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 27.02.2018 § 100

HEL 2018-001974 T 10 01 01 02

Eesitys

ESITYSEHDOTUS A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12331 alueelle sijoittuvat asuntotontit (AK) 20828/4-6 tai niistä vastaisuudessa muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:



1. Asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 38 euroa. Laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hinta hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 735 euroa.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavista nk. kivijalkaliike, -myymälä, -näyttely, -toimisto tai muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Asuntotonteille 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 vähintään 19 euroa. Laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 368 euroa.

2. Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2021 saakka.
3. Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

## ESITYSEHDOTUS B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12270 alueelle sijoittuva korttelin 20068 ohjeellinen autopaikkatontti (LPA -1) 1 tai siitä vastaisuudessa muodostettava tontti lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:



25.04.2018

Ärende/7

1. Autopaikkatontin (LPA -1) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa. Laskennallinen m<sup>2</sup> -hintaa hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 19 euroa.
2. Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

## ESITYSEHDOTUS C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12331 alueelle sijoittuva korttelin 20831 ohjeellinen autopaikkatontti (LPA) 1 tai siitä vastaisuudessa muodostettava tontti lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1. Autopaikkatontin (LPA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa. Laskennallinen m<sup>2</sup> -hintaa hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 19 euroa.
2. Tämän lisäksi autopaikkatontille (LPA) toteutettavien päivittäistavarakauppatilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 36 euroa. Laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hintaa hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 697 euroa
3. Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia autopaikoitusalueiden sekä liike- ja toimistotilojen vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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