



17.02.2021

Ärende/7

§ 31

Arrendeprinciper för flervåningshustomter (Sörnäs, Fiskehamnen, tomterna 10575/6 och 10592/2)

HEL 2020-012968 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för tomterna för flervåningshus (AK) 10575/6 och 10592/2, eller de tomter som bildas av dessa, i enlighet med bilagorna 1 och 2.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Tontin 10575/6 vuokrausperiaatteet
- 2 Tontin 10592/2 vuokrausperiaatteet
- 3 Asemakaavan muutos nro 12628
- 4 Asemakaavan muutos nro 12390

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljplane- och tomtuppgifter

Stadsmiljönämnden har 25.2.2020 (§ 106) godkänt detaljplaneändringen nr 12628, som vann laga kraft 16.4.2020. Enligt detaljplanen utgör tomten 10575/6 kvartersområde för flervåningshus i sex våningar (AK VI). På tomten upptas 1 990 m² våningsyta för bostäder och minst 100 m² våningsyta för affärslokaler.

Tomten har en yta på 600 m² och den är belägen på Verkstadsgatan 4. Tomten fördes 3.7.2020 in i fastighetsregistret.

Stadsfullmäktige har 19.4.2017 (§ 195) godkänt detaljplaneändringen nr 12390, som vann laga kraft 2.6.2017. Enligt detaljplanen utgör tomten 10592/2 kvartersområde för flervåningshus i 2-13 våningar (AK II,



V, VII och XIII). På tomten upptas 10 350 m² våningsyta för bostäder och totalt minst 550 m² våningsyta för affärslokaler.

Tomten har en yta på 3 179 m² och dess adress är Gamla vintervägen 7. Tomten fördes 19.6.2020 in i fastighetsregistret.

Utdrag ur detaljplanerna ingår i bilaga 3 och 4.

Reservering och kortfristig utarrendering av tomterna

Stadsstyrelsen har 16.9.2019 (§ 623) beslutat reservera tomten 10575/6 för Lehto Asunnot Oy och Helsingforsregionens studentbostadsstiftelse sr (HOAS) för planering av studentbostäder fram till 31.12.2020 enligt de villkor som framgår av beslutet.

Lehto Asunnot Oy har sedermera meddelat att man drar sig ur projektet, och HOAS har meddelat att man fortsätter planeringen av projektet med en ny partner. Chefen för enheten tomter har 13.11.2020 (§ 312) beslutat arrendera ut tomten 10575/6 till Helsingforsregionens studentbostadsstiftelse sr (HOAS) för ansökan om kortfristigt bygglov och genomförande av markarbeten fram till 15.11.2021.

Stadsstyrelsen har 9.12.2019 (§ 847) beslutat reservera tomten 10592/2 för Bassotalo Oy för planering och förverkligande av Hitas I ägarbostäder och projektet Kehittyvä kerrostalo fram till 31.12.2021 enligt de villkor som framgår av beslutet.

Uppgifter om marken

På båda tomterna och i deras omgivning har det förekommit sådan verksamhet som har orsakat föroreningar i marken och/eller i grundvattnet. Byggherren sanerar marken på tomterna i samband med byggandet så att de uppnår nivån som krävs för bostadsbyggande. Staden ersätter byggherren för de utgifter för marksanering som överskrider de sedvanliga kostnaderna för markbyggnad. I fråga om rengöringsåtgärderna och kostnadsfördelningen följs stadens vedertagna praxis.

Arrendeprinciper

Arrendeprinciperna har bestämts med beaktande av de arrendeprinciper som tidigare fastställts i Fiskehamnen i Sörnäs och med hänsyn till tomternas läge och Finansierings- och utvecklingscentralen för boende ARA:s förhandsavgörande om maximipriset på tomterna. Härigenom har en så enhetlig och konsekvent prissättning som möjligt eftersträvat.

Jämförelseuppgifter



Stadsfullmäktige har 15.6.2016 (§ 181) fastställt arrendeprinciper för tomterna på Sumparn som anvisas för Hitas-bostäder och/eller för hyresbostadsproduktion med statligt stöd enligt följande:

- Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) 10630/1 och 3, 10632/1 och 3, 10634/1 och 4, 10636/3 och 6 samt 10637/1 och 3 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 42 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om Hitas-bostäder och/eller bostäder som stöds av ARA.
- Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) och tomterna för specialbostäder (AKS) 10630/2 och 4, 10632/2 och 4, 10634/2 och 3, 10636/1, 4 och 5 samt 10637/2 och 4 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 37 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om Hitas-bostäder och/eller bostäder som stöds av ARA.

Stadsfullmäktige har 20.1.2021 (ärende 13) fastställt arrendeprinciper som hänför sig till Knektens kvalitetstävling enligt följande:

- Årsarrendet för flervåningshustomten (AK) 10668/1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 50 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om Hitas-bostäder.
- Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) 10668/2 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 43 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om bostäder som stöds av ARA.

I samband med kvalitetstävlingen om det kolsnäla grönkvarteret på norra delen av Nätholmen har stadsmiljönämnden 3.11.2020 (§ 647) godkänt ett förslag om arrendeprinciper som en del av tävlingsprogrammet enligt följande:

- Årsarrendet för flervåningshustomten (AK) 10656/1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 48 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om Hitas-bostäder.

Årsarrende och arrendetid

Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) 10575/6 eller tomterna som bildas av den bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 35 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för produktion av bostadsrättsbostäder med statligt stöd.



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

Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) 10592/2 eller tomterna som bildas av den bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 46 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om Hitas-bostäder och minst 26 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om affärslokaler.

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 tomtpriset baserat på tomtens huvudsakliga användningsändamål.

Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta för tomten 10575/6 blir enligt förslaget cirka 692 euro utan den s.k. ARA-nedsättningen och cirka 554 euro med ARA-nedsättningen beaktad i prisnivån 9/2020 (index 1977). Tomtarrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår då i den angivna prisnivån och med beaktande av ARA-nedsättningen till cirka 2,21 euro/m² bostadsyta i månaden.

Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta för tomten 10592/2 blir enligt förslaget cirka 909 euro i fråga om bostäder och cirka 514 euro i fråga om affärslokaler i prisnivån 9/2020 (index 1977). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår då i den angivna prisnivån till cirka 3,64 euro/m² bostadsyta i månaden på tomten.

Det är meningen att arrendera ut tomterna i ca 60 år. Således upphör arrendetiden 31.12.2080.

Befogenheter

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

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Tontin 10575/6 vuokrauseriaatteen



17.02.2021

Ärende/7

- 2 Tontin 10592/2 vuokrausperiaatteet
- 3 Asemakaavan muutos nro 12628
- 4 Asemakaavan muutos nro 12390

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 01.02.2021 § 75

HEL 2020-012968 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa asuinkerrostalotonttien (AK) 10575/6 ja 10592/2 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteiden 1 ja 2 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 08.12.2020 § 719

HEL 2020-012968 T 10 01 01 02

Työpajankatu 4, Vanha talvitie 7

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vahvistaa Helsingin kaupungin 10. kaupunginosassa (Sörnäinen) sijaitsevien asemakaavan muutoksiin nro 12628 ja 12390 merkittyjen asuinkerrostalotonttien (AK) 10575/6 ja 10592/2 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteiden 1 ja 2 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



17.02.2021

Ärende/7

Mikko Aho

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi