



19.06.2019

Ärende/13

§ 214

Arrendeprinciper för en bostadstomt (Västra hamnen, Busholmen, tomten 20829/3)

HEL 2019-002478 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för flervåningshustomten (AK) 20829/3, som ingår i detaljplaneändringen nr 12331 i Busholmen i Västra hamnen, med början vid en tidpunkt som fastställs senare och fram till 30.12.2080 i enlighet med bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Kopio asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartasta

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Enligt förslaget ska arrendegrunder fastställas för tomten för flervåningshus (AK) 20829/3 på Busholmen i Västra hamnen eller de tomter som bildas av denna för produktion av hyres- och studentbostäder med statligt stöd. Tomten har reserverats under den allmänna tomtreserveringsrundan år 2016 och avsikten är att byggarbetena inleds redan under sommaren 2019. Det föreslås att arrendetiden är ungefär 60 år, vilket har tillämpats allmänt på Busholmen. Det betyder att arrendetiden löper ut år 2080.

Arrendeprinciperna har bestämts med beaktande av de arrendeprinciper som tidigare fastställts på Busholmen och med hänsyn till tomtens läge och Aras förhandsavgörande om maximipriset på tomten. Härigenom har en enhetlig och konsekvent prissättning eftersträvat.



Föredragandens motiveringar

Detaljplane- och tomtuppgifter

För området gäller detaljplaneändringen nr 12331 för Busholmen i Västra hamnen (Busholmen, Atlantbågen) som godkändes av stadsfullmäktige 9.12.2015 (§ 347) och vann laga kraft 22.1.2016.

Byggrätten för tomten för flervåningshus (AK) 20829/3 uppgår till sammanlagt 11 000 m² vy varav minst 500 m² vy ska förverkligas som afärslokaler i gatunivå. Det tillåtna maximiantalet våningar på tomten är 13, 8 eller 6 beroende på byggnadsytan. Minimiantalet bilplatser på tomten bestäms enligt följande norm: minst det större av antalen 1 bilplats/120 m² vy eller 0,6 bilplatser/bostad.

Bilplatserna förläggs till en underjordisk parkeringsanläggning som byggs i kvarteret 20829 och enstaka bilplatser förläggs till ett parkeringshus som Jätkäsaaren pysäköinti Oy ska bygga på tomten 20831/1.

Tomten 20829/3 är för tillfället en normativ tomt i detaljplanen och har inte införts i fastighetsregistret. Tomten har en yta på ca 2 321 m² och den är belägen vid Atlantgatan.

Ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 2.

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade genom sitt beslut 28.11.2016 (§ 1081) om en allmän tomtreserveringsrunda reservera den normativa tomten 20829/3 i 20 stadsdelen (Västra hamnen) som ingår i detaljplaneändringen nr 12331 för stiftelsen Brita Maria Renlunds Minne (FO-nummer 0222614-2), Svenska Handelshögskolan (Hanken) (FO-nummer 0245907-7) och Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond (FO-nummer 2517120-1) för planering av bostadsprojekt, bland annat på följande villkor:

- Av bostadsbyggrätten reserveras ca 30 % för stiftelsen Brita Maria Renlunds Minne för produktion av hyresbostäder med statligt stöd (långfristigt räntestöd) avsedda främst för personer som arbetar bland barn, ca 30 % för Hanken för produktion av studentbostäder med statligt stöd och resten, ca 40 %, för Ålandsbanken Bostadsfond för produktion av oreglerade hyresbostäder med fri finansiering.
- De som reserverar tomten är skyldiga att utreda vilken tomtindelning som är ändamålsenligast med tanke på förverkligandet och förvaltningen av projekten innan byggplaneringen inleds och att på



sin bekostnad ansöka om tomtindelning och styckning och registrering av tomterna innan bygglov söks.

Beslut om ändring av reserveringsvillkoren

Stadsmiljönämnden beslutade 24.4.2018 (§ 218) ändra reserveringsvillkoren i fråga om fördelningen av finansierings- och besittningsformer för den för stiftelsen Brita Maria Renlunds Minne, Svenska Handelshögskolan och Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond gemensamt reserverade normativa tomten nr 20829/3 i 20 stadsdelen (Västra hamnen), som ingår i detaljplaneändringen nr 12331, enligt följande:

Av den i detaljplaneändringen angivna bostadsbyggrätten reserveras

- för stiftelsen Brita Maria Renlunds Minne ca 22 % för produktion av hyresbostäder med statligt stöd (långfristigt räntestöd) avsedda främst för personer som arbetar bland barn
- för Svenska Handelshögskolan ca 26 % för produktion av studentbostäder med statligt räntestöd (långfristigt räntestöd)
- för Ålandsbanken Bostadsfond ca 52 % för produktion av oreglerade hyresbostäder med fri finansiering.

En förutsättning för att reserveringsbeslutet ska träda i kraft är enligt beslutet att den detaljplaneändring som är under beredning för tomten 20829/3 vinner laga kraft i framtiden.

I övrigt gäller stadsstyrelsens reserveringsbeslut 28.11.2016 och villkoren i detta.

Projektets nuläge

De som reserverat tomten har efter reserveringsbeslutet i samråd inlett byggplaneringen i projekten. De har ansökt om ändring av detaljplanen för den reserverade tomten 20829/3. Detaljplaneändringen är under beredning (nr 12586, Kvarteret Isabella). Enligt nuvarande uppskattning kommer detaljplaneändringen att träda i kraft under sommaren 2019. Detaljplaneändringen skapar för sin del förutsättningar för förverkligandet av stadsmiljönämndens beslut 24.4.2018 (§ 218) om ändring av reserveringsvillkoren.

Den normativa tomten 20829/3 i den gällande detaljplanen kommer med detaljplaneändringen nr 12586 att ändras till tre nya normativa tomter (20829/4–6). I enlighet med förutsättningen för reserveringsbeslutet kommer Hanken att låta bygga studentbostäder med statligt stöd på tomten 20829/5 och stiftelsen Brita Maria Renlunds Minne att låta



bygga hyresbostäder med statligt stöd avsedda främst för personer som arbetar bland barn på tomten 20829/6.

Meningen är enligt preliminära tidtabeller att inleda byggarbetena genast efter att detaljplaneändringen trätt i kraft och därför är det nu ändamålsenligt att fastställa arrendeprinciper för tomten.

Uppgifter om marken

Enligt utredningar som staden låtit göra har det på tomten 20069/3 drivits verksamhet som kan ha orsakat förorening av marken. Marken på tomten saneras av byggherren i samband med byggandet. Staden ersätter byggherren för de utgifter för marksanering som överskrider de sedvanliga kostnaderna för markbyggnad.

Förslag till arrendeprinciper

Arrendeprinciperna har bestämts med beaktande av de arrendeprinciper som tidigare fastställts på Busholmen och med hänsyn till tomtens läge och Finansierings- och utvecklingscentralen för boende Aras förhandsavgörande om maximipriset på tomten. Härigenom har en så enhetlig och konsekvent prissättning som möjligt eftersträvat.

Jämförelseuppgifter

Det konstateras som jämförelseuppgifter att stadsfullmäktige 16.1.2019 (§ 7) beslutade fastställa arrendeprinciper för tomterna för flervåningshus (AK) 20075/1–3 och 20830/2 på Busholmen i Västra hamnen på följande villkor:

- Årsarrendet för flervåningshustomterna (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 40 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för produktion av bostäder med statligt stöd.
- Affärslokaler på marknivå, 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.
- 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 31.12.2023.
- 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.



Stadsfullmäktige beslutade 17.1.2018 (§ 10) bemyndiga stadsmiljönämnden att utarrendera bostadstomterna (AK) 20076/1–3 i 20 stadsdelen (Västra hamnen), vilka ingår i detaljplaneändring nr 12270, eller de tomter som i framtiden bildas av dessa bland annat på följande villkor:

- Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) 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 statligt stöd.
- Affärslokaler på marknivå, 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.
- 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 31.12.2021.
- 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.

Tomten 20829/3 och tomterna 20829/5 och 6 som i framtiden bildas av denna ligger på en mer värdefull plats vid havet än jämförelsetomterna och gränsar till Melkökajen och Godahoppsparken. Värdet på byggrätten på de aktuella tomterna är sålunda som utgångspunkt högre än värdet på jämförelsetomterna. Eftersom det är fråga om bostadsproduktion med statligt stöd har enheten utveckling av markegendomen och tomter anhållit om ett förhandsavgörande om maximipriset på tomten hos Ara.

Arrendeprinciper

Med beaktande av ovan nämnda jämförelseuppgifter, tomternas läge och Aras förhandsavgörande föreslås det här att årsarrendet för flervåningshustomten (AK) 20829/3 eller de tomter som bildas av denna ska fastställas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 41 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hyresbostäder med statligt stöd.

Enligt förslaget beviljas i första fasen begynnelseårsnedsättning på 30 % av det ursprungliga arrendet för tomten till 31.12.2023. Enligt förslaget ska begynnelseårsnedsättningen beviljas på basis av att byggarbetet i området inte är fullbordat och med anledning av detta tas



70 % av tomtarrendet ut till 31.12.2023. Efter begynnelseårsnedsättningens upphörande tas 80 % av årsarrendet för tomterna 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.

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

Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta för tomten 20829/3 eller de tomter som bildas av denna blir enligt förslaget ca 804 euro utan den s.k. Ara-nedsättningen och ca 643 euro med Aranedsättningen beaktad i prisnivån 3/2019 (index 19,61). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår i den angivna prisnivån till ca 2,57 euro/m² bostadsyta i månaden med beaktande av Aranedsättningen. Den nämnda prisberäkningen innefattar inte den ovan föreslagna s.k. begynnelseårsnedsättningen för tomten.

Arrendetiden föreslås vara ca 60 år, så att arrendetiden går ut 31.12.2080. Arrendetiden för tomterna på Busholmen är ca 60 år i enlighet med vedertagen praxis.

Befogenheter

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

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Kopio asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartasta

Sökande av ändring

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



19.06.2019

Ärende/13

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 10.06.2019 § 433

HEL 2019-002478 T 10 01 01 02

Påttös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutokseen nro 12331 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 20829/3 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti myöhemmin päätettävästä ajankohdasta lukien 30.12.2080 saakka.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 07.05.2019 § 228

HEL 2019-002478 T 10 01 01 02

Atlantinkatu

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että:

- kaupunki vahvistaa Helsingin Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutokseen nro 12331 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 20829/3 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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