



04.11.2020

Ärende/9

§ 296

Arrendeprinciper för en tomt för bostads-, affärs- och verksamhetslokaler (Västra hamnen, Busholmen, tomten 20026/7, AL-1)

HEL 2020-006983 T 10 01 01 00

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för tomten 20026/7 (AL-1) på Busholmen fram till 31.12.2080 i enlighet med bilaga 2.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Varausehdot
- 2 Vuokrauseriaatteet
- 3 Tarjouspyyntö

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Reserveringstagaren

Bilagor till utdrag
Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Pristävling

Stadsstyrelsen har 5.11.2018 (§ 691) beslutat reservera tomten 20026/7 för överlåtelse genom en pristävling för oreglerad produktion av ägar- och/eller hyresbostäder. Stadsstyrelsen bemyndigade samtidigt stadsmiljönämnden att utifrån pristävlingen välja en reserverings-tagare och verkställare för tomten.

Staden ordnade under tiden 1.2–8.5.2020 en öppen pristävling om tomten för bostads-, affärs- och verksamhetslokaler (AL-1) 20026/7 i



04.11.2020

Ärende/9

terrasshuskvarteret på Busholmen i Västra hamnen. Pristävlingen genomfördes med ett s.k. tröskelvärdesförfarande. Tilldelningskriterierna i tävlingen var, utöver den hyra som fastställs i anbudsbegäran, arrendets tilläggsdel som betalas som ett engångsbelopp. Enligt tävlingsvillkoren föreslås det att vinnaren av tävlingen är den anbudsgivare som erbjuder den högsta tilläggsdelen för arrendet.

Enligt villkoren för pristävlingen ska på tomten byggas fritt finansierade oreglerade ägar- och/eller hyresbostäder utan Hitas-villkor och de affärslokaler på gatuplanet som detaljplanen förutsätter. Av bostadsbyggnadsrätten får högst ca 50 % vara hyresbostäder.

Den som vinner tävlingen är skyldig att på egen bekostnad i samarbete med staden ordna en arkitektutävling för inbjudna om tomten i enlighet med Finlands Arkitektförbunds tävlingsregler. Tävlingen ordnas för att säkerställa en högklassig stadsbildsmässig profil, den funktionella kvaliteten och energiekonomin i tomtens planeringslösningar.

Pristävlingen var öppen för alla och även grupper fick lämna in anbud. Anbuderna lämnades in med anbudsformuläret som ingick som bilaga till anbudsbegäran. Av anbudsgivaren krävdes dessutom tillgång till tillräcklig teknisk kompetens, erfarenhet och ekonomiska förutsättningar och andra byggförutsättningar för att genomföra ett omfattande och byggnadstekniskt krävande bostadsbyggnadsprojekt på ett centralt område. Tomten överläts med ett långfristigt arrendeavtal. Närmare bakgrundsuppgifter om pristävlingen och villkoren för denna framgår av anbudsbegäran i bilaga 3.

Inom utsatt tid kom det in ett anbud. Skanska Talonrakennus Oy lämnade ett anbud på tomten som kan anses godtagbart, i vilket bolaget erbjuder 2 007 000 euro som tilläggsandel till arrendet.

Detaljplane- och tomtuppgifter

Tomten är belägen på Busholmen, i detaljplaneområdet för terrasshuskvarteret, i närheten av Gräsvikskanalen, Utterhällsparken och havet. Detaljplaneändringen nr 12272 för området godkändes av stadsfullmäktige 26.8.2015 (§ 195), och den vann laga kraft 12.8.2016. Detaljplanen möjliggör byggande av boende, tjänster, parkering och affärs- och verksamhetslokaler i Utterhällen på Busholmen.

I detaljplanen är byggrätten för tomten 20026/7 (AL-1) 9 400 m² vy och dess användningsändamål är en tomt för bostads-, affärs- och verksamhetslokaler. Tomtens yta är 4 119 m² och adress Västrahamnsgatan.

Reserveringsbeslut

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



04.11.2020

Ärende/9

Stadsmiljönämnden har 1.9.2020 (§ 451) fattat ett beslut om att avgöra pristävlingen genom att reservera tomten för Skanska Talonrakennus Oy fram till 31.12.2022 på villkor att stadsfullmäktige fastställer arrendeprinciper för tomten.

Skanska Talonrakennus Oy har bjudit den högsta tilläggsandelen till arrendet för tomten, 2 007 000 euro, vilket var grunden för avgörandet av anbudstävlingen. I och med den bjudna tilläggsandelen till arrendet blir priset för byggrätten på tomten ca 1 360 euro/m² vy, då man beaktar byggrättens pris per enhet, 1 150 euro/m² vy, som ligger till grund för arrendet i anbudsbegäran. För anbudsbegäran säkerställdes det marknadsmässiga priset per enhet för byggrätten med hjälp av priszonsmodellen.

Reserveringsvillkoren finns i bilaga 1.

Arrendeprinciper

Arrendeprinciperna har bestämts med beaktande av tomtens pris enligt ett värderingsinstrument, priszonsmodellen, arrendeprinciper som tidigare fastställts för samma område eller motsvarande områden och tomtens upplåtelse- och finansieringsformer och läge.

Årsarrende och arrendetid

Årsarrendet för tomten bestäms så att priset per enhet för bostadsbyggrätten är 1 150 euro/m² vy. Enligt vedertagen praxis beaktas affärslokaler på gatuplanet eller andra motsvarande utrymmen som byggs på tomten på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms. Arrendet för tomten binds till utvecklingen av det officiella levnadskostnadsindexet. Med anledning av begynnelseårsnedsättningen som beviljas utgående från att byggandet i området inte är fullbordat tas 80 % av arrendet ut fram till utgången av år 2026.

Eftersom vederlagseffekten av tomtens arrende med priset 1 150 euro/m² vy för byggrätten (vederlagseffekten 4,60 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden) kan bli för hög med tanke på framtida bostadsköpare, är det möjligt att sänka arrendet för tomten med en förskottsbetalning av arrendet som tas ut som en engångsbetalning. Förskottsbetalningen av arrendet bestäms enligt skillnaden mellan det ovannämnda priset per enhet för byggrätten och priset per enhet för byggrätten som reserveringstagaren eftersträvar, multiplicerad med storleken på tomtens byggrätt. I och med förskottsbetalningen av arrendet kan priset per enhet för byggrätten som används som grund för tomtens arrende dock inte vara lägre än 800 euro/m² vy, varvid vederlagseffekten blir cirka 3,20 euro/bostadsvåningsyta i månaden.



04.11.2020

Ärende/9

Att arrendet är marknadsmässigt säkerställdes genom ett värderingsutlåtande från en utomstående sakkunnig. Arrendet kan anses acceptabelt med beaktande av värderingsutlåtandet om byggrättens marknadsvärde, referensköpesummor och marknadsförhållandena. Utlåtandet finns i bilagematerialet.

Arrendetiden för tomten är i enlighet med vedertagen praxis cirka 60 år, dvs. fram till 31.12.2080. I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av en behörig tjänsteinnehavare i stadsmiljösektorn eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.

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 Varausehdot
- 2 Vuokrauseriaatteet
- 3 Tarjouspyyntö

Bilagematerial

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Reserveringstagaren

Bilagor till utdrag
Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 19.10.2020 § 649



04.11.2020

Ärende/9

HEL 2020-006983 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Jätkäsaassa sijaitsevan AL-1 tontin 20026/7 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 2 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 01.09.2020 § 451

HEL 2020-006983 T 10 01 01 00

Länsisatamankatu

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti Jätkäsaaren nk. terassitalokorttelin hintakilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20026 tontin (AL-1) 7 (pinta-ala noin 4 119 m², os. Länsisatamankatu) varauksensaajaksi Skanska Talonrakennus Oy:n (Y-tunnus 1772433-9) liitteen 1 mukaisin ehdoin 31.12.2022 asti ja ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy tontin vuokrausperiaatteet kohdan B mukaisesti.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin Länsisataman Jätkäsaassa sijaitsevan asuin-, liike- ja toimitilarakentamisen tontin (AL-1) 20026/7 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteen 2 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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