



13.04.2022

Ärende/8

§ 89

Arrendeprinciper för en tomt för flervåningshus (Degerö, Kronbergsstranden, tomten 49339/1)

HEL 2022-002120 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för tomten 49339/1 för flervåningshus (AK) i Kronbergsstranden på Degerö fram till 31.12.2085 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

Stadsmiljösektorn

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Anbudsförfarandet och tomten som utarrenderas



Staden ordnade under tiden 24.9–21.12.2021 ett öppet anbudsförfarande om tomten för flervåningshus (AK) 49339/1 i Stansviksbergets detaljplaneområde i Kronbergsstranden på Degerö.

Enligt villkoren för anbudsförfarandet ska man på tomten för flervåningshus (AK) 49339/1 bygga fritt finansierade oreglerade ägar- och/eller hyresbostäder utan Hitas-villkor. Tomten som utarrenderas ligger i Kronbergsstranden i den norra delen av Stansviksbergets detaljplaneområde i närheten av Hundholmsvägen. I detaljplanen och detaljplaneändringen nr 12410 har tomten 49339/1 en byggrätt på 5 000 m² vy. Tomten har en yta på ca 1 511 m² och den är belägen vid Stansviksbergsgatan.

Anbudsförfarandet genomfördes med ett s.k. tröskelvärdesförfarande, d.v.s. att förfarandet, utöver gängse arrende som fastställs i anbudsinfordran, gällde storleken på arrendets tilläggsdel som betalas i form av ett engångsbelopp. I sitt anbud anmälde anbudsgivaren arrendets fasta tilläggsdel i euro. Enligt villkoren i anbudsförfarandet föreslås vidare att tomten i enlighet med anbudsinfordran överlåtts till den anbudsgivare eller grupp av anbudsgivare som anger den högsta tilläggsdelen i sitt anbud. Tomten ska överlåtts med ett långfristigt arrendeavtal.

Enligt villkoren i anbudsförfarandet är vinnaren skyldig att på egen bekostnad i samarbete med staden och övriga reserveringstagare för tomterna i kvarteret 49339 ordna en inbjuden arkitekttävling om tomten i enlighet med Finlands Arkitektförbunds tävlingsregler. Tävlingen ordnas för att säkerställa en högklassig stadsbildsmässig profil och den funktionella kvaliteten i tomtens planeringslösningar.

Anbudsförfarandet var öppen för alla. Av anbudsgivaren krävs tillgång till tillräcklig teknisk kompetens, erfarenhet och ekonomiska förutsättningar och andra byggförutsättningar för att genomföra ett bostadsbyggnadsprojekt som förutsätts i anbudsinfordran (de allmänna behörighetsförutsättningarna).

Närmare bakgrundsuppgifter och villkoren för anbudsförfarandet framgår av anbudsinfordran i bilaga 3.

Omvärdering av Stansviksbergets detaljplaneområde

Hösten 2021 efter att anbudsförfarandet hade inletts väcktes tre fullmäktigemotioner i stadsfullmäktige som gällde Stansviksbergets detaljplaneområde och som hade i huvudsak samma innehåll. I motionerna föreslog ledamöterna bland annat att bostadskvarteren i detaljplaneområdet östra del ska strykas ur detaljplanen för att trygga skogsnaturen. Stadsfullmäktige fastställde i Helsingfors stadsstrategi 2021–2025 att



13.04.2022

Stansviksbergets detaljplan ska omvärderas med tanke på skogsnaturens värden.

Stadsmiljönämnden gav 21.12.2021 (725 §, 726 § och 727 §) utlåtanden till stadsstyrelsen om motionerna. Enligt utlåtandena vill staden bidra till att främja byggandet på de tomter som redan reserverats och de arkitektävlingar som förutsätts för tomtöverlåtelse. De redan reserverade tomterna ligger i norra delen av Stansviksbergets planområde, och de är till stora delar sådana som redan varit bebyggda i oljehamnens område.

Stadsstyrelsen behandlade fullmäktigemotionerna vid sitt sammanträde 14.2.2022 (128 §). Stadsfullmäktige betraktade 2.3.2022 (56 §) motionerna som slutbehandlade. Samtidigt godkände stadsfullmäktige en hemställningskläm enligt vilken stadsfullmäktige förutsätter att det görs en utredning om möjligheten att säkerställa att den obebyggda skogsnaturen på området är tillräcklig så att man gör en ny och uppdaterad utredning om dess naturvärden.

Avgörande av anbudsförfarandet

Inom utsatt tid erhöles åtta anbud.

Peab Oy bjöd den högsta tilläggsandelen till arrendet för tomten, 4 125 000 euro, vilket utgjorde grunden för avgörandet av anbudsförfarandet. I och med den bjudna tilläggsandelen till arrendet blir överlåtelsepriset för byggrätten på tomten ca 1 775 euro/m² vy, då man beaktar byggrättens enhetspris 950 euro/m² vy, som ligger till grund för arrendet i anbudsinfordran.

Det anbud som nämns ovan kan anses vara gott och godtagbart med beaktande av värderingsutlåtandet om tomtens marknadsvärde, jämförbara köpesummor och marknadsförhållanden. Peab Oy uppfyller alla behörighetskrav som förutsätts i anbudsinfordran och anbudet motsvarar även i övrigt anbudsinfordran.

Stadsmiljönämnden beslutade 1.3.2022 § 126 med stöd av anbudsförfarandet välja Peab Oy till mottagare av reserveringen för tomten (AK) 1 i kvarteret 49339 fram till 31.12.2022 på villkor att stadsfullmäktige fastställer arrendeprinciperna för tomten enligt förslaget.

Arrendeprinciper

Arrendeprinciperna för tomten fastställs i enlighet med anbudsinfordran och det inlämnade anbudet. Årsarrendet för tomten bestäms så att grunden för enhetspriset för bostadsbyggrätten är 950 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta. Att arrendet är marknadsmässigt sä-



kerställdes genom ett separat värderingsutlåtande som utarbetades av en utomstående sakkunnig. Värderingsutlåtandet finns i bilagematerialet.

Enligt vedertagen praxis beaktas affärslokaler eller andra motsvarande utrymmen som eventuellt byggs på tomten på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms. Arrendet för tomten binds till utvecklingen av det officiella levnadskostnadsindexet. Begynnelseårsnedsättningen beviljas utgående från att byggarbetet i området inte är fullbordat. Därutöver beviljas det en nedsättning på 10 % i arrendet för tomten från arrendeförhållandets början till ingången av året efter att den planerade bron för kollektivtrafik (Kronbroarna, broförbindelse) i området tagits i bruk.

Eftersom vederlagseffekten av tomtens arrende med enhetspriset 950 euro/m² bostadsvåningsyta för byggrätten (3,80 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden) kan bli hög med tanke på framtida bostadsköpare, är det möjligt att sänka arrendet för tomten med en s.k. förskottsbetalning av arrendet som tas ut som en engångsbetalning. Förskottsbetalningen av arrendet bestäms enligt skillnaden mellan det ovannämnda enhetspriset för byggrätten och enhetspriset för byggrätten som reserveringstagaren eftersträvar och multiplicerat med storleken på tomtens byggrätt. I och med förskottsbetalningen av arrendet kan enhetspriset för byggrätten som används som grund för tomtens arrende dock inte vara lägre än 700 euro/m² bostadsvåningsyta (2,80 euro/bostadsvåningsyta i månaden).

Arrendetiden för tomten är i enlighet med vedertagen praxis cirka 60 år, dvs. fram till 31.12.2085. I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av en behörig tjänsteinnehavare i stadsmiljösektorn eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.

Till slut

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

Stadsfullmäktige har fattat beslut om allmänna arrendeprinciper för bostadstomter och tomter som betjänar boendet 2.2.2022 (§ 22). Enligt beslutet ska de nya principerna och den nya verksamhetsmodellen tas i bruk med en övergångsperiod för att bevara förutsägbarheten i stadens tomtöverlåtelseverksamhet. Stadsstyrelsen fattar senare ett beslut om övergångstiderna i sitt verkställighetsbeslut, efter att stadsmiljönämnden har godkänt tillämpningsanvisningarna. I fråga om övergångstider är det ändamålsenligt att fortsätta överlåta de tomter för vilka man har fastställt arrendegrunder enligt gammal praxis. Den nya praxisen och de nya principerna kommer i regel att gälla endast tomter,



13.04.2022

Ärende/8

vars utarrenderingsprocess ännu inte har avancerat till prissättningsfasen vid tidpunkten då de allmänna principerna börjar tillämpas.

Tillämpningsanvisningarna ska presenteras för stadsmiljönämnden i mars 2022. Efter det ska övergångsbestämmelserna om tillämpningen av fastställda principer presenteras för stadsstyrelsen. Eftersom avsikten är att ta i bruk den nya praxisen och de nya principerna i fråga om de tomter vars utarrenderingsprocess inte ännu har avancerat till prissättningsfasen, och eftersom det närmare innehållet av föreskrifterna om övergången fortfarande är öppet, föreläggs förslagen för arrendepinciperna för åtminstone de projekt vars byggande inleds under 2022 för beslut i stadsfullmäktige. På grund av föreskrifterna om övergången tillämpas stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) för avkastningskravet i förslagen i fråga.

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

Stadsmiljösektorn

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3



13.04.2022

Ärende/8

För kännedom

Stadsmiljönämnden
Stadsmiljösektorn, tjänsten för utveckling av markegendom och tomter

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 28.03.2022 § 225

HEL 2022-002120 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Laajasalon Kruunuvuorenrannassa sijaitsevan asuinkerrostalotontin (AK) 49339/1 vuokrausperiaatteet 31.12.2085 saakka liitteen 2 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 01.03.2022 § 126

HEL 2022-002120 T 10 01 01 02

Stansvikinkallionkatu

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti Laajasalon Kruunuvuorenrannan Stansvikinkallion alueen hintakilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49339 tontin (AK) 1 (pinta-ala noin 1 511 m², os. Stansvikinkallionkatu) varauksensaajaksi Peab Oy:n (Y-tunnus 1509374-8) liitteen 1 mukaisin ehdoin 31.12.2024 asti ja ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy tontin vuokrausperiaatteet kohdan B mukaisesti.

B



13.04.2022

Ärende/8

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin Laajasalon Kruunuvuorenrannassa sijaitsevan asuinkerrostalontin (AK) 49339/1 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2085 saakka liitteen 2 mukaisesti.

(A1149-685)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi