



#### 4

### Arrendeprinciper för vissa tomter (Västra hamnen, Busholmen tomtarna 20017/16 och 20082/3)

HEL 2021-004023 T 10 01 01 02

#### Beslutsförslag

Stadsfullmäktige fastställer arrendeprinciper för tomten för specialboende (AKS) 20017/16 som ingår i detaljplaneändring nr 12272 och flervåningshustomten (AK) 20082/3 som ingår i detaljplaneändring nr 12500 i Västra hamnen (Busholmen) i enlighet med bilaga 1.

#### Föredragandens motiveringar

##### Detaljplane- och tomtuppgifter

Detaljplaneändringen nr 12272 för Busholmen i Västra hamnen (Terrasshuskvarteret) godkändes av stadsfullmäktige 26.8.2015 (§ 195) och vann laga kraft 12.8.2016.

I detaljplaneområdet finns tomten för specialboende (AKS) 20017/16. Byggrätten för tomten uppgår till sammanlagt 2 900 m<sup>2</sup> vy varav minst 50 m<sup>2</sup> vy ska förverkligas på första våningen som affärslokaler i gatunivå. Tomtens yta är 834 m<sup>2</sup> och adress Medelhavsgatan.

Detaljplaneändringen nr 12500 för Busholmen i Västra hamnen (Melkökajen) godkändes av stadsfullmäktige 16.1.2019 (§ 10) och vann laga kraft 12.3.2019.

I detaljplaneområdet finns flervåningshustomten (AK) 20082/3. Tomten har byggrätt på sammanlagt 3 900 m<sup>2</sup> vy. Tomtens yta är 1 861 m<sup>2</sup> och adress Tongagränden.

Utdrag ur detaljplanen finns i bilagorna 2 och 3.

##### Beslut om reservering

Stadsstyrelsen beslutade 5.11.2018 (§ 691 ) reservera tomten för specialboende (AKS) 20017/16 för Varsinaissuomalainen Ylioppilashuone-säätiö sr för planering av hyresbostäder med statligt stöd (långt räntestöd) åt studenter fram till 31.12.2020. Reserveringen har genom tomtchefens beslut 3.2.2021 (§ 5) förlängts till utgången av år 2021.

Stadsstyrelsen beslutade 10.6.2019 (§ 446) reservera flervåningshustomten (AK) 20082/3 för Asunto-osuuskunta Kotihelmi och Lakea Oy för planering av bostäder i form av bostadsandelslag med borgenslån på 20 av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet



(ARA) och för organisering av ett konsultdrivet projekt för gruppbyggnande på villkor att bostäderna som byggs i form av bostadsandelslag förverkligas enligt Lakeas s.k. Omaksi-modell. Reserveringen gäller fram till 31.12.2021. I tomtreserveringsvillkoren har sedermera gjorts smärre justeringar enligt ett beslut av chefen för teamet bostadstomter 12.12.2019 (§ 354) samt ett beslut av chefen för teamet tomter 12.10.2020 (§ 240), varvid villkoren för det konsultdrivna gruppbyggnandet har strukits.

#### Projektens nuläge

Planeringen av genomförandet av bostadsprojekten har avancerat. Bostadsprojektet på AKS-tomten 20017/16 är i bygglovsfasen och bostadsprojektet på AK-tomten 20082/3 håller på att nå bygglovsfasen, varför det är behövligt att fastställa arrendepprinciper för tomterna.

#### Uppgifter om marken

Enligt utredningar som staden låtit göra har det på tomterna bedrivits verksamhet som kan ha orsakat förorening av marken. Marken på tomterna saneras av byggherrarna i samband med byggandet. Staden ersätter byggherrarna för de utgifter för marksanering som överskrider de sedvanliga kostnaderna för markbyggnad.

#### Arrendepprinciper

##### Tomten (AKS) 20017/16

AKS-tomten 16 i kvarteret 20017 överläts för hyresbostadsproduktion med statligt stöd (långt räntestöd) genom långfristig utarrendering. Arrendepprinciperna har bestämts med beaktande av ARA:s förhandsavgörande om maximipriset på tomten, arrendepprinciper som tidigare fastställts på Busholmen samt tomtens läge. Härigenom har en så enhetlig och konsekvent prissättning som möjligt eftersträfvats.

##### Jämförelseuppgifter

Stadsfullmäktige fastställde 17.2.2021 (§ 30) arrendegrunder för tomterna för bostads-, affärs-, kontors- och servicebyggnader (ALP-1) 20833/2 och 4 samt 20834/3 på Busholmen i Västra hamnen enligt följande:

- Årsarrendet för tomterna för bostads-, affärs-, kontors- och servicebyggnader (ALP-1) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av minimipriset 40 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för produktion av hyres-, ungdoms- och bostadsrättsbostäder med statligt stöd.



- Affärslokaler i gatunivå och lokaler för butiker, utställningar, kontor eller andra motsvarande lokaler 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 31.12.2026.
- Därefter tas 80 % av årsarrendet för tomten 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 fastställde 16.1.2019 (§ 7) arrendepprinciper för tomterna för flervåningshus (AK) 20075/1–3 och 20830/2 på Busholmen i Västra hamnen enligt följande:

- Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av minimipriset 40 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för produktion av hyres- och bostadsrättsbostäder med statligt stöd.
- Lokaler för s.k. kvartersbutiker, affärer, utställningar, kontor eller andra motsvarande lokaler 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.

#### Årsarrende

Årsarrendet för tomten för specialboende (AKS) 20017/16 eller tomterna som bildas av den, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av minimipriset 40 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för produktion av hyresbostäder med statligt stöd (långt räntestöd).

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



I första fasen beviljas en begynnelseårsnedsättning på 30 % av det ursprungliga arrendet för tomten till 31.12.2026. Begynnelseårsnedsättningen beviljas utgående från att byggarbetet i området inte är fullbordat och med anledning av detta tas 70 % av tomtarrendet för tomten som byggs med statligt stöd (långt räntestöd) ut till utgången av år 2026.

Då begynnelseårsnedsättningen upphör tas 80 % av årsarrendet för tomten med statligt stöd (långt räntestöd) 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.

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

Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta för AKS-tomten 20017/16 är enligt förslaget cirka 798 euro utan den s.k. ARA-nedsättningen och cirka 638 euro med ARA-nedsättningen beaktad i prisnivån 2/2021 (index 19,94). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår då i den angivna prisnivån och med beaktande av ARA-nedsättningen till cirka 2,55 euro/m<sup>2</sup> bostadsyta i månaden. Den nämnda prisberäkningen innefattar inte den ovan föreslagna begynnelseårsnedsättningen.

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.

#### Tomten (AK) 20082/3

AK-tomten 3 i kvarteret 20082 överläts för bostadsproduktion i form av bostadsandelslag med ARA:s borgenslån på 20 år och enligt Lakeas s.k. Omaksi-modell genom långfristig utarrendering. Tomten utarrenderas till marknadspris. I prissättningen har man beaktat att det är fråga om ARA:s utvecklingsprojekt för sociala bostadsandelslag, där man för att finansiera projektet utöver borgenslån och samarbetspartner Lakea Oy:s finansiering i projektutvecklingsskedet även använder sig av kommunfinansiering. Av projektet förutsätter helheten som gäller den här finansieringsmodellen vissa prisregleringsmässiga drag under borgenslånets giltighetstid.

För att fastställa arrendepriiset för tomten har man erhållit bedömningsutlåtanden från två utomstående sakkunniga (Catella Property Oy och GEM Valuation Oy) om marknadsvärdet på tomtens bostadsbyggrätt.



Det föreslagna arrendepriiset motsvarar det gängse marknadspriset. Värderingsutlåtandena finns i bilagematerialet.

### Årsarrende

Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) 20082/3 eller tomterna som bildas av den bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av minimipriset 60 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta för bostadsproduktion i form av bostadsandelslag med ARA:s borgenslån på 20 år och enligt den s.k. Omaksi-modellen.

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

I första fasen beviljas en begynnelseårsnedsättning på 20 % av det ursprungliga arrendet för tomten till 31.12.2026. Begynnelseårsnedsättningen beviljas utgående från att byggarbetet i området inte är fullbordat och med anledning av detta tas 80 % av tomtarrendet för tomten som byggs med ARA:s borgenslån på 20 år ut till utgången av år 2026.

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

Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta för AK-tomten 20082/3 blir enligt förslaget ca 1 196 euro i prisnivån 2/2021 (index 19,94). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår då i den angivna prisnivån till ca 4,78 euro/m<sup>2</sup> bostadsyta i månaden. Den nämnda prisberäkningen innefattar inte den ovan föreslagna begynnelseårsnedsättningen för tomten.

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.

### Arrendetid

Arrendetiden för båda tomterna är cirka 60 år, så att arrendetiden börjar från ett datum som bestäms senare och går ut 31.12.2080. Tomterna på Busholmen har utarrenderats för ca 60 år i enlighet med vedertagen praxis.

### 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 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12272 kaavakartta
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12500 kaavakartta

**Bilagematerial**

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

**Sökande av ändring**

Kommunalbesvär, fullmäktige

**För kännedom**

Stadsmiljönämnden