



## § 226

### Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle myyntiperusteiden määrittämiseksi eräälle Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontille (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20070/1)

HEL 2017-004889 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 49/671 495, Bahamankatu

## Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20070 tontti nro 1 tai siitä muodostettava vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettava tontti seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 20070/1 tai siitä muodostettavan tontin/tonttien kauppahinta on vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 1 150 euroa/k-m<sup>2</sup> 31.12.2018 asti.

Kauppahintaa ei peritä siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan ylityksen.

Mikäli tontin tai siitä muodostettavan tontin/tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan tai myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaisen ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

1.1.2019 alkaen edellä mainituin tavoin määräytyvää kauppahintaa tarkistetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi 3 prosentin vuotuisella korolla kaupan tekemiseen asti.

2

Muilta osin tontin tai siitä muodostettavan tontin/tonttien kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Samalla kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään tontista (AK) 20070/1 tai siitä muodostettavasta vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavasta tontista/tonteista lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.



Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutoksen nro 12270 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**

Kaupunginhallitus  
Länsisatamaprojekti

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asunto Oy Helsingin Kommodorille on varattu Länsisataman Jätkäsaa-  
resta asuinkerrostalotontti (AK) 20070/1 Kehittyvä kerrostalo -projektin  
puitteissa tapahtuvan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamis-  
ta tarkoittavan hankkeen suunnittelua varten. Varauspäätöksen ehtojen  
mukaan tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon. Tontin rakenta-  
misen on tarkoitus alkaa syksyllä 2017, joten tontille tulisi nyt vahvistaa  
myyntiperusteet.

Kiinteistövirasto on teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausun-  
non, johon perustuen esitetään, että tontin 20070/1 kauppahinta olisi  
vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 1 150 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tontille  
ei ole tulossa kivijalkaliike- tai muita vastaavia tiloja. Esityksen mukaan  
tontin 20070/1 kauppahinta tulisi olemaan arviolta noin 6 milj. euroa  
riippuen lopullisen toteutettavan kerrosalan määrästä. Myynnistä päät-  
täminen kuuluu näin ollen kaupunginhallituksen toimivaltaan.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 2.5.2016 (426 §) varata Asunto Oy Helsingin  
Kommodorille Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama)



korttelin nro 20070 suunnitellun tontin nro 1 Kehittyvä kerrostalo -projektin puitteissa tapahtuvan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista tarkoittavan hankkeen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka muun ohella seuraavin ehdoin:

- Tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

- Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon. Asunnot on pidettävä tällöin vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettavien rakennusten valmistumisesta lukien.

#### Hankkeen tilanteesta

Asunto Oy Helsingin Kommodori on varauspäätöksen tekemisen jälkeen aloittanut hankkeen toteutussuunnittelun tontin varausehtojen ja Kehittyvä kerrostalo -lisäehtojen mukaisesti. Tontin rakentamisen on tarkoitus alkaa syksyllä 2017, joten tontille on nyt aiheellista vahvistaa myyntiperusteet kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaisesti.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12270 (Saukonlaituri, Länsi) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.11.2014 ja se on tullut voimaan 16.1.2015.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella ohjeellinen asuinkerrostalotontti (AK) 20070/1. Tontin 20070/1 rakennusoikeus on yhteensä 5 200 k-m<sup>2</sup>. Tontin korkein sallittu kerrosluku on 6. Kaavamääräysten mukaan 2/3 rakennuksen suurimman kerroksen alasta ylimmässä kerroksessa tulee enintään käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tontille sijoittuu sijainniltaan ohjeellinen korttelialueen osa, joka on rakennettava kiveytyksi aukioksi (au-1). Aukiolle on istutettava puuryhmä ja muuta kasvillisuutta eikä sitä saa aidata. Tontin autopaikkavelvoite määräytyy seuraavan normin mukaan: vähintään suurempi luvuista 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup> tai 0,6 ap / asunto. Autopaikat sijoitetaan LPA-1 -tontille 20068/1 Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta toteutettavaan pysäköintitaloon.

Tontin 20070/1 pinta-ala on 1 941 m<sup>2</sup> ja osoite Bahamankatu. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 4.3.2017.

Kopio asemakaavan muutoksen nro 12270 kaavakartasta on liitteenä nro 1.

#### Maaperätiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontin 20070/1 alueella on harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantu-



mista. Tontin maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä rakennuttajan toimesta. Kaupunki korvaa rakennuttajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut.

#### Ehdotetut myyntiperusteet

Asiassa esitetään, että Asunto Oy Helsingin Kommodorille varattu tontti 20070/1 tai siitä muodostettava vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettava tontti myytäisiin varauspäätöksen mukaisesti seuraavin ehdoin:

Tontin (AK) 20070/1 tai siitä muodostettavan tontin/tonttien kauppahinta on vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 1 150 euroa/k-m<sup>2</sup> 31.12.2018 asti.

1.1.2019 alkaen edellä mainituin tavoin määräytyvälle kauppahinnalle maksettaisiin korkoa sen nykyarvon säilyttämiseksi 3 prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.

Kiinteistövirasto on teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnon tontin 20070/1 vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon osoitetun asuinrakennusoikeuden (AK) markkina-arvosta. Po. arvion mukaan tontin vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon osoitetun asuinrakennusoikeuden (AK) markkina-arvo on 1 150 euroa/k-m<sup>2</sup>. Näin ollen esittelijä katsoo, että käypänä markkina- ja myyntihintana voitaisiin pitää vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon osoitetun asuinrakennusoikeuden osalta mainittua hintaa, joka kiinteistövirastonkin arvion mukaan vastaa alueen kohtuullista käypää markkinahintaa. Tontille ei ole tulossa kivijalkaliike- tai muita vastaavia tiloja.

Kauppahintaa ei perittäisi siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan ylityksen. Mikäli tontin tai siitä muodostettavan tontin/tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan tai myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaisen ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden, olisi kaupungilla lisäksi oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Esityksen mukaan tontin 20070/1 tai siitä muodostettavan vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon tulevan tontin/tonttien kauppahinta tulisi olemaan arviolta noin 6 milj. euroa riippuen lopullisen toteutettavan kerrosalan määrästä. Joka tapauksessa myynnistä päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan. Esitys vastaa saavutettua neuvottelutulosta.

Esittelijä

osastopäällikkö

**Postiosoite**  
PL 2214  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
tontti@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<http://www.hel.fi/kv/tontti>

**Puhelin**  
+358 9 310 1671  
**Faksi**  
+358 9 310 36380

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI4780001370069628  
**Alv.nro**  
FI02012566



04.05.2017

To/17

Sami Haapanen

Lisätiedot

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

**Liitteet**

1 Kopia asemakaavan muutoksen nro 12270 kaavakartasta

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Kaupunginhallitus  
Länsisatamaprojekti

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti