



28.08.2017

Asia/6

§ 760 Asuntotontin 20828/8 varausehtojen muutos

HEL 2017-005285 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti muuttaa Sato Oyj:lle kaupunginhallituksen päätöksellä 27.4.2015 (438 §) varatun Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20828 tontin nro 8 (kiinteistö-tunnus 91-20-828-8, pinta-ala 1 888 m², os. Atlantinkatu 12) varauseh-toja seuraavasti:

Tontti tulee toteuttaa pääosin vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotan-tona. Tontille toteutettavista asunnoista enintään noin 30 % voidaan kuitenkin toteuttaa vapaarahoitteisina omistusasuntoina ilman Hitas-eh-toja.

Muilta osin noudatetaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen 27.4.2015 (438 §) mukaisia ehtoja.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 Kopia asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Sato Oyj

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Sato Oyj:lle on varattu Länsisataman Jätkäsaaresta asuinkerrostalontontti (AK) 20828/8 vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Mainitulle tontille ja viereiselle Hitas I -omistusasuntotuotantoon varatulle tontille (AK) 20828/7 on tarkoitus toteuttaa Sato Oyj:n 75-vuotisjuhlahankekokonaisuus, jonka tavoitteena on korkeatasoisten vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen sekä korkeatasoisten ja kohtuuhintaisien Hitas-omistusasuntojen toteuttaminen.

Ehdotuksen mukaan tontin 20828/8 varausehtoja muutettaisiin siten, että nyt vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon osoitetulle tontille toteutettavista asunnoista enintään noin 30 % voitaisiin tästä poiketen toteuttaa vapaarahoitteisina myytävänä omistusasuntoina ilman Hitas-ehtoja. Muilta osin noudatettaisiin kaupunginhallituksen varauspäätöksen 27.4.2015 (438 §) mukaisia ehtoja.

Varausehtojen muuttamista voidaan kaupungin intressit huomioiden pitää hyväksyttävänä ottaen huomioon AM-ohjelman mukainen tavoiteltu asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakauma, sillä Jätkäsaaren alueella sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen osuus on jäänyt toistaiseksi suhteellisen pieneksi.

Esittelijän perustelut

Varausehtojen muuttaminen

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 27.4.2015 (438 §) varata Sato Oyj:lle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20828 suunnitellun tontin nro 1 asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2017 saakka muun ohella seuraavin ehdoin:

Tontin rakennusoikeudesta enintään noin 8 800 k-m² tulee toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

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

Tontin rakennusoikeudesta vähintään noin 3 000 k-m² tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin. Varauksensaaja on velvollinen sopimaan kohteen Hitas-hankintahinnan määräytymisen periaatteista ennen kohteen markkinoinnin aloittamista.

Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 h-m². Kiinteistöviraston tonttiosasto voi perustel-



28.08.2017

lusta syystä myöntää mainittuun keskipinta-alavaatimukseen vähäisiä muutoksia.

Hanke nimettiin Sato Oyj:n 75-vuotisjuhlahankkeeksi, jonka tavoitteena on korkeatasoisten vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen sekä korkeatasoisten ja kohtuuhintaisten Hitas-omistusasuntojen toteuttaminen varausalueelle.

Varauksensaaja oli tätä varten velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tontista kansainvälisen arkkitehtuurikutsukilpailun.

Varauksensaajan hanke tuli suunnitella ja rakentaa voittaneen ehdotuksen mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen. Hankkeen pääsuunnittelija sekä tontin rakentamista koskevat rakennuslupasuunnitelmat tuli esittää kiinteistöviraston tonttiosaston sekä Länsisataman aluetyöryhmän hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan hankkeen toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaisesta tonttijaosta ennen rakennussuunnittelun aloittamista sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista, ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita.

Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään varausehtoihin vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia.

Hankkeen tilanteesta

Sato Oyj on varauspäätöksen tekemisen jälkeen aloittanut hankkeen toteutussuunnittelun varausehtojen mukaisesti. Tontista on järjestetty kansainvälinen arkkitehtuurikutsukilpailu, jonka voittaneen ehdotuksen perusteella hankkeen suunnittelua on edelleen jatkettu rakennuslupavaihetta silmällä pitäen.

Ohjeellisesta kaavatontista 20828/1 on muodostettu tontit 20828/7 ja 8, joista tontille 20828/7 toteutetaan varauspäätöksen mukaisesti vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin. Tontin 20828/7 rakennusoikeus on yhteensä 3 050 k-m². Varauspäätöksen mukainen vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto on suunniteltu sijoittumaan tontille 20828/8, jonka rakennusoikeus on yhteensä 8 750 k-m².

Tonteille suunnitellut hankkeet ovat tällä hetkellä rakennuslupavaiheessa. Rakentamisen olisi alustavien aikataulujen mukaan tarkoitus alkaa syksyllä 2017, joten tontille olisi myös aiheellista vahvistaa myyntiperusteet kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaisesti.



28.08.2017

Asia/6

Varausehtojen muuttamista koskeva hakemus

Sato Oyj pyytää 4.5.2017 päivätyllä hakemuksellaan, että tontin 20828/8 varausehtoja muutettaisiin siten, että tontille toteutettavista asunnoista enintään noin 30 % voitaisiin toteuttaa vapaarahoitteisina myytävänä omistusasuntoina ilman Hitas-ehtoja. Tällöin tontille suunniteltujen asuntojen kokonaismäärästä, 147 kpl, tulisi vuokra-asuntojen osuus olemaan yhteensä 103 kpl ja omistusasuntojen yhteensä 44 kpl. Muilta osin noudatettaisiin kaupunginhallituksen varauspäätöksen 27.4.2015 (438 §) mukaisia ehtoja. Samalla Sato Oyj pyytää, että tontin hinta voitaisiin vahvistaa käytyjen neuvottelujen mukaisesti.

Perustelut varausehtojen muuttamiselle

Ehdotettua varausehtojen muutosta voidaan tältä osin pitää kaupungin kannalta perusteltuna ottaen huomioon AM-ohjelman asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotoa koskevat tavoitteet, sillä tähän mennessä Jätkäsaarella asuntotuotanto on keskittynyt pääasiassa säänneltyyn ja välimallin asuntotuotantoon ja nimenomaan sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen osuus on jäänyt suhteellisen pieneksi.

Varausehtojen muutoksella voidaan toisaalta vaikuttaa myönteisesti rakennusteknisesti vaativan ja laajan hankkeen (noin 8 750 k-m²) toteutumisen edellytyksiin.

Koska esitetyn hallintamuodon muutoksen voi katsoa tukevan kaupungin AM-ohjelman toteutumista, esitettyä varausehtojen muutosta voidaan pitää kaupungin intressit huomioiden hyväksyttävänä.

Ehdotus perustuu kiinteistölautakunnan esitykseen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Sato Oyj

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 18.05.2017 § 266

HEL 2017-005285 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 49/671 495, Atlantinkatu 12

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa Sato Oyj:lle (Y-tunnus 0201470-5) varatun Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20828 tontin nro 8 (kiinteistötunnus 91-20-828-8, pinta-ala 1 888 m², os. Atlantinkatu 12) varausehtoja seuraavasti:

1

Tontti tulee toteuttaa pääosin vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Tontille toteutettavista asunnoista enintään noin 30 % voidaan kuitenkin toteuttaa vapaarahoitteisina omistusasuntoina ilman Hitas-ehdoja.

Tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon. Vuokra-asunnot on tällöin pidettävä vuokra-asutokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettavan rakennuksen valmistumisesta lukien.

2

Muilta osin noudatetaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen 27.4.2015 (438 §) mukaisia ehtoja.

B

Edellyttäen, että kiinteistölautakunta hyväksyy päätösehdotuksen A, kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20828 tontti nro 8 tai siitä muodostettava vapaarahoit-



teiseen sääntelemättömään vuokra- ja omistusasuntotuotantoon toteutettava tontti seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 20828/8 tai siitä muodostettavan tontin/tonttien kauppahinta on vapaarahoitteisten sääntelemättömien vuokra- ja omistusasuntojen osalta 1 150 euroa/k-m² 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) 20828/8 tai siitä muodostettavasta vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra- ja omistusasuntotuotantoon toteutettavasta tontista/tonteista lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Käsittely

18.05.2017 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Sirkku Ingervo: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Kiinteistölautakunta päättää, että tonttia ei myydä ja että vuokra-asunnot on pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 40 vuotta.

Vastaehdotus raukesi kannattomattomana.

Sirkku Ingervo: Ilmoitan päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen: Tontin myyminen ei ole järkevää kaupungin kokonaisedun mu-



28.08.2017

Asia/6

kaan. 100 miljoonan myyntitavoite voidaan saavuttaa ilman tätäkin myyntiä. Uusi valtuusto on vasta tekemässä uutta strategiaa, eikä nykyisen kaltaista tontinmyyntitavoitetta välttämättä edes ole jatkossa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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