



**§ 266**

**Sato Oyj:lle varatun asuntotontin varausehtojen muuttaminen sekä esitys kaupunginhallitukselle tontin myyntiperusteiden määräämiseksi (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20828/8)**

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 m<sup>2</sup>, 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-ehdotuksia.

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 vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra- ja omistusasuntotuotantoon toteutettava tontti seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 20828/8 tai siitä muodostettavan tontin/tonttien kauppahin-



ta on vapaarahoitteisten sääntelemättömien vuokra- ja omistusasuntojen 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) 20828/8 tai siitä muodostettavasta vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra- ja omistusasuntotuotantoon toteutettavasta tontista/tonteista lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

## Käsittely

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 mukaan. 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

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



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

## Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartasta

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja

Länsisatamaprojekti  
Kaupunginhallitus

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

## 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-vuotisjuhlanhankekokonaisuus, jonka tavoitteena on korkeatasoisten vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen sekä korkeatasoisten ja kohtuuhintaisien Hitas-omistusasuntojen toteuttaminen.

Kiinteistölautakunnalle esitetään, että tontin 20828/8 varausehtoja muutettaisiin siten, että tontille toteutettavista asunnoista enintään noin 30 % voitaisiin 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 varsin hyväksyttävänä ottaen huomioon AM-ohjelman mukainen tavoiteltu asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakauma, sillä Jätkäsaaren alueella sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen osuus on jäänyt toistaiseksi suhteellisen pieneksi.

Lisäksi esitetään tontin myyntiperusteiden vahvistamista kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaisesti ja ehdolla, että kiinteistölautakunta hyväksyy tontin varausehtojen muuttamista koskevan esityksen.



Kiinteistövirasto on teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnon, johon perustuen esitetään, että tontin 20828/8 kauppahinta olisi vapaarahoitteisten sääntelemättömien vuokra- ja omistusasuntojen osalta 1 150 euroa/k-m<sup>2</sup>. Kyseiselle tontille ei ole tulossa kivijalkaliiketai muita vastaavia tiloja. Esityksen mukaan tontin kauppahinta tulisi olemaan vähintään hieman yli 10 milj. euroa, joten myynnistä päättäminen kuuluu näin ollen kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

## Esittelijän perustelut

Varausehtojen muuttaminen

### Varauspäättös

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-m<sup>2</sup> tulee toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

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

- Tontin rakennusoikeudesta vähintään noin 3 000 k-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup>. Kiinteistöviraston tonttiosasto voi perustelusta syystä myöntää mainittuun keskipinta-alavaatimukseen vähäisiä muutoksia.

- Osapuolet toteavat, että hanke on Sato Oyj:n 75-vuotisjuhlahanke, jonka tavoitteena on korkeatasoisten vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen sekä korkeatasoisten ja kohtuuhintaisten Hitas-omistusasuntojen toteuttaminen varausalueelle.

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

Varauksensaajan hanke tulee suunnitella ja rakentaa voittaneen ehdotuksen mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perus-



ratkaisuja noudattaen. Hankkeen pääsuunnittelija sekä tontin rakentamista koskevat rakennuslupasuunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston sekä Länsisataman aluetyöryhmän hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan hankkeen toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaisesta tonttijaosta ennen rakennuslupasuunnittelun 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 vapaa-rahotteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin. Tontin 20828/7 rakennusoikeus on yhteensä 3 050 k-m<sup>2</sup>. Varauspäätöksen mukainen vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto on suunniteltu sijoittumaan tontille 20828/8, jonka rakennusoikeus on yhteensä 8 750 k-m<sup>2</sup>.

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.

#### Varausehtojen muuttamista koskeva hakemus

Sato Oyj pyytää 4.5.2017 päivätyllä ja kiinteistölautakunnalle osoitetulla hakemuksellaan, että tontin 20828/8 varausehtoja muutettaisiin siten, että tontille toteutettavista asunnoista enintään noin 30 % voitaisiin toteuttaa vapaarahoitteisina myytävänä omistusasuntoina ilman Hitas-ehdotuksia. Näin ollen tontille suunniteltujen asuntojen kokonaismäärän ollessa tämän hetkisten suunnitelmien mukaan 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

Kiinteistövirasto on keskustellut tontin 20828/8 varausehtojen muutoksesta kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Länsisataman aluerakentamisprojektin kanssa. Aluerakentamisprojektin näkemyksen mukaan varausehtojen muutosta voidaan tältä osin pitää kaupungin kannalta varsin 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 vaaparahoitteisten omistusasuntojen osuus on jäänyt suhteellisen pieneksi. Varausehtojen muutoksella voidaan toisaalta vaikuttaa myönteisesti rakennusteknisesti vaativan ja laajan hankkeen (noin 8 750 k-m<sup>2</sup>) toteutumisen edellytyksiin. Edelleen lautakunnan hyväksyessä varausehtojen muutoksen voitaisiin samalla esittää kaupunginhallitukselle tontin myyntiperusteiden vahvistamista käytyjen neuvottelujen mukaisesti. Edellä mainituin perustein esittelijä katsoo, että esitettyä varausehtojen muutosta voidaan pitää kaupungin intressit huomioiden hyväksyttävänä.

## Myyntiperusteet

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12331 (Jätkäsaari, Atlantinkaari) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.12.2015 ja se on tullut voimaan 22.1.2016.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalotontti (AK) 20828/8. Tontin 20828/8 rakennusoikeus on yhteensä 8 750 k-m<sup>2</sup>. Tontin korkein sallittu kerrosluku on 12. Asemakaavamääräysten mukaan 120 k-m<sup>2</sup> kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta on vähintään varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Tontin autopaikkavelvoite määräytyy seuraavan normin mukaan: vähintään suurempi luvuista 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup> tai 0,6 ap / asunto.

Autopaikat sijoitetaan korttelin nro 20828 alueelle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Tontin 20828/8 pinta-ala on 1 888 m<sup>2</sup> ja osoite Atlantinkatu 12. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 29.10.2016.

Kopio asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartasta on liitteenä nro 1.

### Maaperätiedot



Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontin 20828/8 alueella on harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Tontin maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä rakennuttajan toimesta. Kaupunki korvaa rakennuttajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut.

#### Ehdotetut myyntiperusteet

Asiassa esitetään, että Sato Oyj:lle varattu tontti 20828/8 tai siitä muodostettava vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra- ja omistusasuntotuotantoon toteutettava tontti myytäisiin varauspäätöksen mukaisesti seuraavin ehdoin:

Tontin (AK) 20828/8 tai siitä muodostettavan tontin/tonttien kauppahinta on vapaarahoitteisten sääntelemättömien vuokra- ja omistusasuntojen osalta 1 150 euroa/k-m<sup>2</sup> 31.12.2018 asti.

1.1.2019 alkaen edellä mainituin tavoin määräytyvää kauppahintaa tarkistettaisiin sen nykyarvon säilyttämiseksi 3 prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.

Kiinteistövirasto on teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnon tontin 20828/8 vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon osoitetun asuinrakennusoikeuden (AK) markkina-arvosta. Esitetty hinta vastaa po. arviolausunnon mukaista käypää markkina- ja myyntihintaa. Näin ollen esittelijän mielestä käypänä markkina- ja myyntihintana voitaisiin pitää vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon osoitetun asuinrakennusoikeuden osalta mainittua hintaa, joka kiinteistövirastonkin arvion mukaan vastaa alueen kohtuullista käypää markkinahintaa. Tontille ei ole tulossa asemakaavan mukaisia kivijalkaliike- tai muita vastaavia tiloja, vaan ne tulevat viereiselle Hitas-asuntotuotantoon varatulle tontille.

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 20828/8 tai siitä muodostettavan vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra- ja omistusasuntotuotantoon tulevan tontin/tonttien kauppahinta tulisi olemaan vähintään hieman yli 10 milj. euroa, joten myynnistä päättäminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Myyntiperusteiden vahvistamista esitetään siinä tapauk-



sessä, että kiinteistölautakunta hyväksyy varausehtojen muuttamista koskevan esityksen. Esitys vastaa saavutettua neuvottelutulosta.

**Esittelijä**

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 Kopio asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartasta

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Varauksensaaja

Länsisatamaprojekti  
Kaupunginhallitus

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti