



23.10.2018

Asia/15

## § 498

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi eräille tonteille (Länsisatama, Jätkäsaari)

HEL 2018-008933 T 10 01 01 02

Kanariankatu 3, 5, 7, Atlantinkatu, Madeiranaukio, Azorienkuja 3, Länsisatamankatu

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- että Helsingin Länsisataman Jätkäsaarella sijaitsevien asemakaavan muutoksiin nro 12270 ja 12331 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 20075/1-3, 20829/1 ja 2 sekä 20830/2 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Minja Mäkelä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012  
minja.makela(a)hel.fi  
Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Tonttitietoja
- 3 Kartta

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Länsisataman Jätkäsaaren aluerakentamisprojektialueen rakentamisen arvioidaan kestävän aina 2020-luvun loppupuolelle saakka. Nyt esitetään vahvistettavaksi vuokrausperiaatteet yleisillä tontinvarauskierroksilla varatuille tonteille 20075/1-3, 20829/1 ja 2 sekä 20830/2. Tämän hetken arvion mukaan näiden tonttien on tarkoitus lähteä rakentumaan loppuvuoden 2018 tai viimeistään alkuvuoden 2019 aikana. Vuokra-



ajaksi esitetään Jätkäsaaren alueella noin 60:tä vuotta, jolloin vuokra-aika edellä mainituilla tonteilla päättyisi vuonna 2080.

Asuntotonttien vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu Jätkäsaaren alueelle aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet (nyk. vuokrausperiaatteet, kaupunginvaltuusto 25.4.2018, 88 § ja kaupunginvaltuusto 17.1.2018, 10 §) ja tonttien sijainti. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Asuntotonttien laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hintaa hintatasossa (08/2018, ind. 19,51) olisi esitetyn mukaisesti Hitas-tonteilla noin 780 - 819 euroa, valtion korkotukemien kohteiden osalta vastaava hinta olisi 20 % korkotukialennus huomioon ottaen noin 624 euroa. Asuntotonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa Hitas-tonteilla noin 3,12 – 3,28 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk, valtion korkotukemissa kohteissa 20 % matalampi ollen noin 2,50 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu asuntotonteille esitettävää ns. alkuvuosialennusta, joka esitetään olevan voimassa 31.12.2023 saakka. Alkuvuosialennus annetaan alueen keskeneräisyyden johdosta ja se alentaa ensi vaiheessa edellä mainittua hintaa Hitas-kohteiden osalta 20 %:lla ja valtion korkotukemien kohteiden osalta edelleen noin 10 %:lla 31.12.2023 saakka.

## Esittelijän perustelut

### Varaus- ja vuokrauspäätökset

#### Tontit korttelissa 20075

Kaupunginhallitus päätti yleistä tontinvarauskierrosta koskevalla päätöksellään 23.11.2015 (1141 §) varata asuntotontit (AK) 20075/1-3 Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle (nyk. asuntotuotantopalvelu) valtion korkotukemaa vuokra-asuntotuotantoa ja välimuodon asuntotuotantoa varten 31.12.2017 saakka.

Kaikki korttelin 20075 tontit on vuokrattu lyhytaikaisesti asuntotuotantopalvelulle rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.3.2018 – 15.3.2019 seuraavasti:

- Tontti 20075/1: tontille on tarkoitus toteuttaa valtion tukemia asuminen- ja vuokralaisasuntoja ja vuokralaisiksi pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen tulee Helsingin asumisoikeus Oy
- Tontti 20075/2: tontille on tarkoitus toteuttaa vapaarahoitteisia Hitas I -omistusasuntoja ja vuokralaisiksi pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen tulee asuntotuotantopalvelun perustama asunto-osakeyhtiö nimeltään Asunto Oy Helsingin Havanna



- Tontti 20075/3: tontille on tarkoitus toteuttaa valtion tukemia vuokra-asuntoja ja vuokralaiseksi pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen tulee Helsingin kaupungin asunnot Oy

#### Tontit korttelissa 20829

Kaupunginhallitus päätti yleistä tontinvarauskierrosta koskevalla päätöksellään 28.11.2016 (1081 §) varata asuntotontit (AK) 20829/1 ja 2 seuraavasti 31.12.2018 saakka:

- Tontti 20829/1 Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy:lle vapaarahoitteisten Hitas I –omistusasuntojen toteuttamista varten.
- Tontti 20829/2 asuntotuotantotoimistolle (nyk. asuntotuotantopalvelu) välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten. Sitten tontti on vuokrattu asuntotuotantopalvelulle ajalle 16.5.2018 – 15.5.2019 rakennusluvan hakemista varten ehdolla, että tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I –ehdoin. Pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen vuokralaiseksi on tulossa perustettava yhtiö nimeltään Asunto Oy Helsingin Azorienkuja.

#### Tontti 20830/2

Kaupunginhallitus päätti yleistä tontinvarauskierrosta koskevalla päätöksellään 28.1.2013 (139 §) varata Atlantinkaaren itäosan alueen (myöhemmin asemakaavan muutoksen nro 12331 mukaisen tontin 20830/1) asuntotuotantotoimistolle (nyk. asuntotuotantopalvelu) 31.12.2014 saakka välimuodon asuntotuotantoa varten siten, että alueelle myöhemmin asemakaavalla osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 60 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisena Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas I –ehdoin ja/tai muuna välimuodon asuntotuotantona ja enintään noin 40 % valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona.

Tämän jälkeen varausaika on usealla päätöksellä jatkettu, viimeisimmän kerran tonttipäällikön päätöksellä 7.7.2017 (23 §) 31.12.2018 saakka.

Asuntotuotantopalvelun ilmoituksen mukaan tontti 20830/2 on tarkoitus toteuttaa valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaava- ja tonttitiedot löytyvät kootusti liitteenä 2 olevasta taulukosta.

#### Tontit 20075/1-3



Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12270 (Saukonlaituri, Länsi) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.11.2014 ja se on tullut voimaan 16.1.2015. Asemakaavan käsittämälle alueelle rakennetaan asuntoja yhteensä noin 132 000 k-m<sup>2</sup> sekä 5 kpl autopaikkatontteja. Lisäksi kaava-alueelle rakennetaan toimitila- ja palvelutoimintaa palvelevia rakennuksia yhteensä 910 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 6.2.2018 (70 §) hyväksynyt korttelin 20075 tontteja 1, 2 ja 3 koskevat poikkeamishakemukset. Asemakaavapoikkeamista koskevan päätöksen perusteella asemakaavan nro 12270 osoittama kerrosala voidaan ylittää jokaisella em. tontilla.

Asuinkerrostalotontin (AK) 20075/1 poikkeamispäätöksen mukainen rakennusoikeus on 4 740 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 1 490 m<sup>2</sup> ja osoite Kanariankatu 7. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.6.2017.

Asuinkerrostalotontin (AK) 20075/2 poikkeamispäätöksen mukainen rakennusoikeus on 5 220 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 1 993 m<sup>2</sup> ja osoite Kanariankatu 5. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.6.2017.

Asuinkerrostalotontin (AK) 20075/3 poikkeamispäätöksen mukainen rakennusoikeus on 4 720 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 1 489 m<sup>2</sup> ja osoite Kanariankatu 3. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.6.2017.

#### Tontit 20829/1 ja 2 sekä 20830/2

Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12331 (Jätkäsaari, Atlantinkaari) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.12.2015 ja se on tullut voimaan 22.1.2016. Asemakaavan käsittämälle alueelle rakennetaan asuntoja yhteensä noin 118 000 k-m<sup>2</sup> sekä 1 autopaikkatontti.

Asuinkerrostalotontin (AK) 20829/1 asuinrakennusoikeus on 6 140 k-m<sup>2</sup> ja liiketilan rakennusoikeus 260 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 2 196 m<sup>2</sup> ja osoite Atlantinkatu. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 4.9.2018.

Asuinkerrostalotontin (AK) 20829/2 rakennusoikeus on 4 500 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 2 252 m<sup>2</sup> ja osoite Azorienkuja 3. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 22.4.2017.

Asuinkerrostalotontin (AK) 20830/2 asuinrakennusoikeus on 18 295 k-m<sup>2</sup> ja liiketilan rakennusoikeus 55 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 5 113 m<sup>2</sup> ja osoite Länsisatamankatu. Tontti on 20.8.2018 hyväksytyn tonttijaon nro 13169 mukainen suunniteltu tontti, eikä sitä ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

#### Vertailutiedot ja ehdotetut vuokrausperiaatteet

**Postiosoite**  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu Jätkäsaaren alueelle aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet (nyk. vuokrausperiaatteet) ja tonttien sijainti. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vertailutietona todetaan ensinnäkin, että kaupunginvaltuusto päätti 25.4.2018 (88 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asema-kaavan muutoksen nro 12331 alueelle sijoittuvat asuntotontit (AK) 20828/4-6 tai niistä vastaisuudessa muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

Asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 38 euroa.

Tonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Tonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2021 saakka.

Vertailutietona todetaan toiseksi, että kaupunginvaltuusto päätti 17.1.2018 (10 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asema-kaavan muutoksen nro 12270 alueelle sijoittuvat asuntotontit (AK) 20076/1-3 tai niistä vastaisuudessa muodostettavat tontit muun ohella seuraavasti:

Tonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas- asuntotuotannon, valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta 38 euroa.



Tonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Tonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2021 saakka.

Vuokrausperiaate-esityksen kohteena olevat korttelin 20075 tontit 1-3 sijoittuvat asemakaavan muutoksen nro 12270 alueelle vertailun kohteena olevien tonttien 20076/1-3 välittömään läheisyyteen niiden länsipuolelle. Esityksen kohteena olevien tonttien sijainti ei siten olennaisesti eroa vertailun kohteena olevien tonttien sijainnista lukuun ottamatta sitä, ettei kortteli 20075 rajoitu paikalliseen kokoojakatuun.

Suunniteltu tontti 20830/2 rajoittuu Hyväntoivonpuistoon, mutta on muuten ominaisuuksiltaan verrattavissa niihin tontteihin, joille on jo vahvistettu vuokrausperiaatteet (ent. vuokrausperusteet).

Korttelin 20829 tontit sijoittuvat aivan merenrannan tuntumaan ja osa tonteista rajoittuu Hyväntoivonpuistoon. Sijainniltaan yhtä arvokasta korttelia ei ole aiemmin ollut vuokrattavana Jätkäsaarella.

Alueen yleistä hintatasoa koskevan päivitystarpeen huomioimisen lisäksi Jätkäsaaren yleisessä kehittämisessä ja alueen rakentumisessa ei ole vajaassa vuodessa tapahtunut mitään sellaista erityistä, jonka perusteella olisi aiheellista esitettyä enempää tarkistaa kaupungin valtuuston päätösten 25.4.2018 (88 §) ja 17.1.2018 (10 §) mukaisia vuokrausperustehtintoja (nyk. vuokrausperiaatehintoja). Näin ollen esityksen kohteena olevien tonttien asuinrakennusoikeuden vuokraushintaa voitaneen hieman nostaa verrattuna edellä mainittujen valtuuston päätösten tarkoittamien tonttien hintoihin. Tämän lisäksi vuokrausperiaatehintaa on aiheellista tarkistaa enemmän ylöspäin merenrantakorttelin 20829 tonttien osalta.

Vahvistetuista vuokrausperiaatteista (ent. vuokrausperusteet) poiketen alueen rakentamisen keskeneräisyyden vuoksi myönnettävä alkuvuosialennus esitetään esityksen mukaisten tonttien osalta päättymään vasta vuoden 2023 lopussa.



Edellä olevan perusteella po. tonttien vuokrien esitetään määräytyvän seuraavasti:

Asuinkerrostalotonttien (AK) 20075/1-3 ja 20830/2 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon ja valtion tukeman asumisoikeusasuntotuotannon sekä vuokra-asuntotuotannon osalta 40.

Asuinkerrostalotonttien (AK) 20829/1 ja 2 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon osalta 42 euroa.

Ensi vaiheessa Hitas-tonteille esitetään myönnettäväksi alkuperäisestä vuokrasta 20 % alkuvuosialennus 31.12.2023 saakka. Alkuvuosialennus esitetään myönnettäväksi alueen rakentamisesta johtuvan keskenäisyyden perusteella. Tämän johdosta Hitas-tonttien maanvuokrasta perittäisiin 80 % 31.12.2023 saakka.

Valtion tukemien kohteiden osalta esitetään myönnettäväksi 30 % alkuvuosialennus vastaavin perustein. Tämän johdosta valtion tukemien kohteiden maanvuokrasta perittäisiin 70 % 31.12.2023 saakka. Kun alkuvuosialennus päättyy, vuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden vastaavien tilojen osalta (nk. kivijalkaliiketilat) sekä mahdollisesti toteutettavien toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta esitetään perittäväksi asuntokerrosalaa vastaavaa maanvuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 20 euroa. Ehdotettu vuokra vastaa yleisten rakennusten tonteilta keskimäärin perittyä vuokratasoa, joka on noin puolet vastaavasta asuntotontista peritystä vuokrasta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta maanvuokraa ei perittäisi.

## Yleistä



Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Vuokrien määrittelyssä on huomioitu Jätkäsaaren alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet (ent. vuokrausperusteet) ja tonttien sijainti. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vaparaohitteisten, Hitas I -ehdoin vuokrattavien, tonttien laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hinta hintatasossa (08/2018, ind. 19,51) olisi esitetyn mukaisesti noin 780 – 819 euroa. Asuntotonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 3,12 – 3,28 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu asuntotonteille edellä esitettyä ns. alkuvuosialennusta, joka olisi voimassa 31.12.2023 saakka. Alkuvuosialennus alentaa ensi vaiheessa edellä mainittua Hitas-tonttien hintaa 20 %:lla 31.12.2023 saakka.

Valtion korkotukemaan asuntotuotantoon vuokrattavien tonttien laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hinta hintatasossa (08/2018, ind. 19,51) olisi esitetyn mukaisesti noin 624 euroa. Asuntotonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 2,50 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk ARA-alennus huomioon ottaen.

Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu asuntotonteille edellä esitettyä ns. alkuvuosialennusta, joka olisi voimassa 31.12.2023 saakka. Alkuvuosialennus alentaa ensi vaiheessa edellä mainittua valtion tueman asuntotuotantoon vuokrattavan tontin hintaa edelleen noin 10 %:lla 31.12.2023 saakka.

## Vuokra-aika

Kaupunginvaltuusto päätti 17.1.2018 (10 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12270 alueelle sijoittuvat asuntotontit (AK) 20076/1-3 tai niistä vastaisuudessa muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka.

Kaupunginvaltuusto päätti 25.4.2018 (88 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12331 alueelle sijoittuvat asuntotontit (AK) 20828/4-6 tai niistä vastaisuudessa muodostettavat





23.10.2018

Asia/15

tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka.

Jätkäsaaren alueella on tarkoitus vuokrata tontit noin 60 vuodeksi. Tämän vuoksi vuokra-ajan loppumisajankohdaksi esitetään 31.12.2080.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Minja Mäkelä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012  
minja.makela(a)hel.fi  
Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Tonttitietoja
- 3 Kartta

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano