



26.02.2019

Asia/19

§ 98

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle myyntiperiaatteiden vahvistamiseksi eräälle tontille (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20829/3)

HEL 2019-000529 T 10 01 01 01

Atlantinkatu

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että:

- kaupunki vahvistaa Helsingin Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutokseen nro 12331 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 20829/3 myyntiperiaatteet liitteen 1 mukaisesti
- tonttipäällikkö tai tämän valtuuttama oikeutetaan myymään liitteestä 1 ilmenevän Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutokseen nro 12331 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 20829/3 tai siitä muodostettavan tontin liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Myyntiperiaatteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontille (AK) 20829/3 tai siitä muodostettavalle vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra-asuntotuotantoon toteutettavalle tontille esitetään myyntiperiaatteiden vahvistamista.



Kaupunginhallitus päätti yleistä tontinvarauskierrosta koskevalla päätöksellään 28.11.2016 (1081 §) varata AK-tontin 20829/3 yhteisesti Brita Maria Renlunds Minne säätiölle, Svenska Handelshögskolanille ja Ålandsbanken Asuntorahaston Erikoissijoitusrahastolle asuntohankkeiden suunnittelua varten ja muun ohella ehdoin, että Ålandsbanken Asuntorahaston Erikoissijoitusrahasto toteuttaa tontin sääntelemättömän ja vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon osuuden, jolloin tätä varten muodostettava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon.

Tontin rakentamisen on alustavien aikataulujen mukaan tarkoitus alkaa keväällä 2019 heti asemakaavan muutoksen voimaantulon jälkeen, joten tontille on nyt aiheellista vahvistaa myyntiperiaatteet kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaisesti.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikkö on tilannut kahdelta riippumattomalta arvioitsijalta arviolausunnon tontin 20829/3 eri pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien markkina-arvoista. Arviolausuntoihin perustuen esitetään, että kauppahinta olisi vapaarahoitteisten sääntelemättömien vuokra-asuntojen osalta vähintään 1 500 euroa/k-m² ja tontille toteutettavien nk. kivijalkaliiketilojen osalta vähintään 525 euroa/k-m². Esityksen mukaan kauppahinta tulisi olemaan vähintään noin 8,6 milj. euroa.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti yleistä tontinvarauskierrosta koskevalla päätöksellään 28.11.2016 (1081 §) varata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12331 mukaisen kaavatontin 20829/3 Brita Maria Renlunds Minne säätiölle (Y-tunnus 0222614-2), Svenska Handelshögskolanille (Hanken) (Y-tunnus 0245907-7) sekä Ålandsbanken Asuntorahaston Erikoissijoitusrahastolle (Y-tunnus 2517120-1) asuntohankkeiden suunnittelua varten muun muassa seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeudesta noin 30 % varataan Brita Maria Renlunds Minne -säätiölle toteutettavaksi ensisijaisesti lasten kanssa työskenteleville suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (pitkä korkotuki), noin 30 % Hankenille toteutettavaksi valtion tukemana opiskelija-asuntotuotantona ja loput, noin 40 % Ålandsbanken Asuntorahastolle toteutettavaksi sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

- Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon. Asunnot on pidettävä tällöin vuokra-



asutokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettavien rakennusten valmistumisesta lukien.

- Varauksensaajat ovat velvollisia tutkimaan hankkeiden toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaista tonttijakoa ennen rakennussuunnittelun aloittamista sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista.

Varausehtojen muuttamista koskeva päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 24.4.2018 (218 §) muuttaa Stiftelsen Brita Maria Renlunds Minne sr:lle, Svenska Handelshögskolanille (Hanken) ja Ålandsbanken Asuntorahaston Erikoissijoitusrahastolle yhteisesti varatun Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12331 mukaisen kaavatontin 20829/3 varausehtoja rahoitus- ja hallintamuotojakauman osalta seuraavasti:

Asemakaavan muutoksen osoittamasta asuinrakennusoikeudesta varataan

- Stiftelsen Brita Maria Renlunds Minne sr:lle noin 22 % toteutettavaksi ensisijaisesti lasten kanssa työskenteleville suunnattuna valtion tukeamana vuokra-asuntotuotantona (pitkä korkotuki)

- Svenska Handelshögskolanille noin 26 % toteutettavaksi valtion korotukemana opiskelija-asuntotuotantona (pitkä korkotuki) ja

- Ålandsbanken Asuntorahastolle noin 52 % toteutettavaksi vapaarahoitteisena sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona.

Edellä esitetyn varausehtojen muutoksen voimaantulo edellyttää, että kaavatonttia 20829/3 koskeva ja vireillä oleva asemakaavan muutos tulee vastaisuudessa lainvoimaiseksi.

Muilta osin noudatetaan kaupunginhallituksen varauspäätöstä 28.11.2016 (1 081 §)

Hankkeen tilanteesta

Varauksensaajat ovat varauspäätöksen tekemisen jälkeen aloittaneet yhteistyössä hankkeidensa toteutussuunnittelun. Varauksensaajat ovat hakeneet asemakaavan muutosta heille varatulle tontille 20829/3 ja asemakaava tulee voimaan tämän hetkisen arvion mukaan kevään 2019 aikana. Po. asemakaavan muutos luo osaltaan edellytykset kaupunkiympäristölautakunnan varausehtojen muutospäätöksen 24.4.2018 (218 §) toteuttamiselle.



Tällä hetkellä voimassa oleva asemakaavan muutoksen nro 12331 mukainen kaavatontti 20829/3 tullaan asemakaavan muutoksella jakamaan kolmeksi uudeksi kaavatontiksi (20829/4-6), joista tontille 20829/4 tullaan toteuttamaan varauspäätöksen edellyttämä vapaarahoitteinen ja sääntelemätön vuokra-asuntotuotanto. Po. tontti 20829/4 tulee sijoittumaan kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle korttelin lounaiskulmaan aivan meren tuntumaan rajautuen Melkinlaituriin ja Ma-deiranaukioon. Tontin rakennusoikeus tulee olemaan noin 5 890 k-m².

Tontin rakentamisen olisi alustavien aikataulujen mukaan tarkoitus alkaa keväällä 2019 heti asemakaavan muutoksen voimaantumisen jälkeen, joten tontille olisi nyt aiheellista vahvistaa myyntiperiaatteet kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaisesti.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tällä hetkellä kaavatonttia (AK) 20829/3 koskeva Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12331 (Jätkäsaari, Atlantinkaari) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.12.2015 ja se on tullut voimaan 22.1.2016.

Asuinkerrostalotontin 20829/3 rakennusoikeus on yhteensä 11 000 k-m², josta vähintään 500 k-m² on toteutettava nk. kivijalkaliiketiloina. Tontin korkein sallittu kerrosluku on rakennusalaista riippuen 13, 8 tai 6. Tontin autopaikkavelvoite määräytyy seuraavan normin mukaan: vähintään suurempi luvuista 1 ap / 120 k-m² tai 0,6 ap / asunto.

Autopaikat sijoitetaan korttelin 20829 alueelle rakennettavaan maanlaiseen pysäköintilaitokseen ja tontille 20831/1 Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta toteutettavaan pysäköintitaloon.

Tontti 20829/3 on tällä hetkellä ohjeellinen kaavatontti, jota ei ole merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin 20829/3 pinta-ala on noin 2 321 m² ja osoite Atlantinkatu.

Kopio asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartasta on oheismateriaalina.

Maaperätiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontin 20829/3 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 myyntiperiaatteet

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



26.02.2019

Asiassa esitetään, että tontti 20829/3 tai siitä muodostettava vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra-asuntotuotantoon toteutettava tontti myytäisiin varauspäätöksen mukaisesti seuraavin ehdoin:

Kauppahinta on vapaarahoitteisten sääntelemättömien vuokra-asuntojen osalta vähintään 1 500 euroa/k-m² ja tontille toteutettavien nk. kivi-jalkaliiketilojen osalta vähintään 525 euroa/k-m² 31.12.2020 asti. Kauppahintaa korotetaan 1.1.2021 alkaen sen nykyarvon säilyttämiseksi kahden (2) prosentin suuruisella vuotuisella korolla kaupan tekemiseen asti.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikkö on ennen tontin hintaneuvottelujen aloittamista tilannut kahdelta riippumattomalta arvioitsijalta (Catella Property Oy ja GEM Valuation Oy) arviolausunnon tontin 20829/3 eri pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien markkina-arvoista. Esitetyt hinnat vastaavat kohteen arviolausuntojen mukaista käypää markkina- ja myyntihintaa, kun huomioidaan saatujen arvioiden keskiarvo ja arviointitarkkuuden vaihteluvälit.

Kauppahintaa ei perittäisi siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan ylityksen. Mikäli tontin tai siitä muodostettavan tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää tontin asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden määrän tai asemakaavan mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla olisi oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Esityksen mukaan tontin 20829/3 tai siitä muodostettavan vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra-asuntotuotantoon toteutettavan tontin kauppahinta tulisi olemaan vähintään noin 8,6 milj. euroa. Esitys vastaa saavutettua neuvottelutulosta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Myyntiperiaatteet

Oheismateriaali

1 Kopio asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartasta

Muutoksenhaku



26.02.2019

Asia/19

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Maka/Make/Berlin
Kanslia/Taso/Säntti
Kanslia/Linden, Nelskylä ja Villeneuve