



28.09.2021

Asia/11

## § 513

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi eräille tonteille (Länsisatama, Jätkäsaari, tontit 20082/1 ja 20830/4)

HEL 2021-010310 T 10 01 01 02

Atlantinkatu 19 ja Länsisatamankatu 41

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että:

- Kaupunki vahvistaa Helsingin Länsisatamassa (Jätkäsaari) sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12500 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 20082/1 ja asemakaavan muutokseen nro 12331 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 20830/4 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12500 kaavakartta
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartta

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Länsisataman Jätkäsaaren Melkinlaiturin asuinkerrostalotontille (AK) 20082/1 ja Atlantinkaaren asuinkerrostalotontille (AK) 20830/4 esitetään vuokrausperiaatteiden vahvistamista.

Tonttien vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu Jätkäsaaren alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet ja tonttien sijainti. Tällä tavoin on pyritty mahdollisimman yhdenmukaiseen ja johdonmukai-



seen hinnoitteluun. Hitas I -omistusasuntotuotantoon luovutettavan AK-tontin 20082/1 laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hinta hintatasossa (7/2021, ind. 20,15) olisi esitetyn mukaisesti noin 970 euroa ja Hitas I -omistusasuntotuotantoon luovutettavan AK-tontin 20830/4 laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hinta mainitussa hintatasossa olisi puolestaan noin 1 100 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa AK-tontin 20082/1 osalta noin 3,90 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk ja AK-tontin 20830/4 osalta noin 4,43 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk. Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu tonteille esitettävää ns. alkuvuosialennusta, joka annetaan alueen rakentamisesta johtuvan keskeneräisyyden perusteella 31.12.2026 asti.

AK-tontille 20082/1 toteutettavalla asuntohankkeella on jo lainvoimainen rakennuslupa ja rakentamisen on tarkoitus alkaa loppuvuodesta 2021. AK-tontin 20830/4 rakennuslupa puolestaan on käsittelyssä ja rakentamisen on tarkoitus alkaa mahdollisimman pian rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi. Näin ollen tonteille on tarpeen ja ajankohtaista määrittää vuokrauseriaatteet.

## Esittelijän perustelut

### Yleistä

#### Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 10.6.2019 (446 §) varata Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin 20082/1 Varte Oy:lle valtion tukemien asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka.

Tontinvarausehtoja on tämän jälkeen tarkistettu maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön 6.9.2021 (47 §) tekemällä päätöksellä, jonka mukaan tontin rahoitus- ja hallintamuoto muutettiin Hitas I -omistusasuntotuotannoksi valtion korkotukeman asumisoikeusasuntotuotannon sijaan.

Kaupunginhallitus päätti yleistä tontinvarauskierrosta koskevalla päätöksellään 28.1.2013 (139 §) varata ns. Atlantinkaaren itäosan alueen (myöhemmin asemakaavan muutoksen nro 12331 mukaisen tontin 20830/1) asuntotuotantotoimistolle (nyk. asuntotuotantopalvelu) 31.12.2014 saakka 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.

Varausaikaa on tämän jälkeen jatkettu usealla päätöksellä, viimeisimmän kerran maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tonttipäälli-



kön päätöksellä 3.2.2021 (5 §) 31.12.2021 saakka. Asuntotuotantopalvelun ilmoituksen mukaan kaavatontista 20830/1 muodostettu tontti 20830/4 on tarkoitus toteuttaa Hitas I -omistusasuntotuotantona varauspäätöksen ehtojen mukaisesti.

#### Hankkeiden tilanteesta

AK-tontille 20082/1 toteutettavalla asuntohankkeella on jo lainvoimainen rakennuslupa ja rakentamisen on tarkoitus alkaa loppuvuodesta 2021. AK-tontin 20830/4 rakennuslupa puolestaan on käsittelyssä ja rakentamisen on tarkoitus alkaa mahdollisimman pian rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi. Näin ollen tonteille on tarpeen ja ajankohtaista määrittää vuokrauseriaatteet.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12500 (Melkinlahti) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.1.2019 ja se on tullut voimaan 12.3.2019.

Kaava-alueelle sijoittuu asuinkerrostalojen (AK) tontti 20082/1, joka on tämän esityksen kohteena. AK-tontin 20082/1 rakennusoikeus on yhteensä 4 000 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 1 410 m<sup>2</sup> ja osoite Atlantinkatu 19. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 6.10.2020.

Kopio asemakaavan muutoksen nro 12500 kaavakartasta on liitteenä 2.

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 asuinkerrostalotontti (AK) 20830/4, joka on tämän esityksen kohteena. AK-tontin 20830/4 rakennusoikeus on yhteensä 17 885 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 5 501 m<sup>2</sup> ja osoite Länsisatamankatu 41. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.9.2018.

Kopio asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartasta on liitteenä 3.

#### Maaperätiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tonttien alueella on harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Tonttien maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä rakennuttajien toimesta. Kaupunki korvaa rakennuttajille maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut.



## Vuokrausperiaatteet

Asuinkerrostalotontit (AK) 20082/1 ja 20830/4 luovutetaan Hitas I -omistusasuntotuotantoon pitkäaikaisesti vuokraamalla ja niille esitetään nyt vahvistettavaksi vuokrausperiaatteet.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu Jätkäsaaren ja Kalasataman alueille aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet ja tonttien sijainti. Tällä tavoin on pyritty mahdollisimman yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

## Vertailutiedot

Vertailutietona todettakoon ensinnäkin, että kaupunginvaltuusto päätti 17.2.2021 (30 §) vahvistaa Helsingin Länsisataman Jätkäsaarella sijaitsevan asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tontin (ALP-1) 20834/1 ja asuinkerrostalotonttien (AK) 20078/2-3 vuokrausperiaatteet seuraavin ehdoin:

- ALP-1 -tontin 20834/1 ja AK-tonttien 20078/2-3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 46 euroa ja tonteille toteutettavien nk. kivijalkaliike, -myymälä, -näyttely, -toimisto tai muiden vastaavien tilojen osalta vähintään 27 euroa.

- Alkuvuosialennuksen johdosta tonttien maanvuokrasta peritään vaaparahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2026 saakka.

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

Toiseksi vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 17.2.2021 (31 §) vahvistaa Helsingin Kalasataman Työpajanpihan asuinkerrostalotontin (AK) 10592/2 vuokrausperiaatteet seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotontin (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 46 euroa ja tontille toteutettavien liiketilojen osalta vähintään 26 euroa.

## Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Ottaen huomioon edellä mainitut vertailutiedot ja tonttien sijainti esitetään seuraavaa:



Asuinkerrostalotontin (AK) 20082/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 48 euroa ja tontille toteutettavien nk. kivijalkaliike, -myymälä, -näyttely, -toimisto tai muiden vastaavien tilojen osalta vähintään 28 euroa.

Asuinkerrostalotontin (AK) 20830/4 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 55 euroa ja tontille toteutettavien nk. kivijalkaliike, -myymälä, -näyttely, -toimisto tai muiden vastaavien tilojen osalta vähintään 29 euroa.

Ensi vaiheessa tonteille esitetään myönnettäväksi alkuperäisestä vuokrasta 20 %:n ns. alkuvuosialennus 31.12.2026 saakka. Alkuvuosialennus esitetään myönnettäväksi alueen rakentamisesta johtuvan keskenäisyyden perusteella ja tämän johdosta siis maanvuokrasta perittäisiin 80 % 31.12.2026 saakka.

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

AK-tontin 20082/1 laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hintaa hintatasossa (7/2021, ind. 20,15) olisi esitetyn mukaisesti noin 970 euroa ja AK-tontin 20830/4 laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hintaa mainitussa hintatasossa olisi puolestaan noin 1 100 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa AK-tontin 20082/1 osalta noin 3,90 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk ja AK-tontin 20830/4 osalta noin 4,43 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk. Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu tonteille edellä esitettyä ns. alkuvuosialennusta.

## Yleistä

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

Vuokra-ajaksi esitetään molempien tonttien osalta noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika alkaisi myöhemmin päätettävästä ajankohdasta ja päättyisi 31.12.2080. Jätkäsaaren alueella tontit on noudatetun käytännön mukaisesti vuokrattu noin 60 vuodeksi.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen



28.09.2021

Asia/11

---

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12500 kaavakartta
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartta

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia/Lindén, Nelskylä, Villeneuve ja Sippola-Alho  
Kanslia/Taso/Sipilä  
Maka/Make/Berlin