



17.05.2021

Asia/2

§ 377

V 2.6.2021, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen eräille tonteille (Länsisatama, Jätkäsaari tontit 20017/16 ja 20082/3)

HEL 2021-004023 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Länsisatamassa (Jätkäsaari) sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12272 sisältyvän erityisasumisen tontin (AKS) 20017/16 ja asemakaavan muutokseen nro 12500 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 20082/3 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12272 kaavakartta
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12500 kaavakartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot

Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12272 (Terassitalokortteli) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.8.2015 § 195 ja se on tullut voimaan 12.8.2016.

Kaava-alueelle sijoittuu erityisasumisen (AKS) tontti 20017/16. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 2 900 k-m², josta vähintään 50 k-m² on toteutettava ensimmäisen kerroksen nk. kivijalkaliiketiloina. Tontin pinta-ala on 834 m² ja osoite Välimerenkatu.

Postiosoite

PL 1
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



Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12500 (Melkinlaituri) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.1.2019 § 10 ja se on tullut voimaan 12.3.2019.

Kaava-alueelle sijoittuu asuinkerrostalojen (AK) tontti 20082/3. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 3 900 k-m². Tontin pinta-ala on 1 861 m² ja osoite Tongankuja.

Asemakaavan otteet ovat liitteenä 2 ja 3.

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus on 5.11.2018 § 691 päättänyt varata erityisasumisen tontin (AKS) 20017/16 Helsingin Varsinaissuomalainen Ylioppilashuone-säätiö sr:lle valtion tukemien (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka. Varausta on jatkettu tonttipäällikön päätöksellä 3.2.2021 § 5 vuoden 2021 loppuun saakka.

Kaupunginhallitus on 10.6.2019 § 446 päättänyt varata asuinkerrostalotontin (AK) 20082/3 Asunto-osuuskunta Kotihelmelle ja Lakea Oy:lle Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) 20-vuoden takauslainalla asunto-osuuskuntamuotoisten asuntojen suunnittelua ja konsulttivetoisen ryhmärakennuttamishankkeen organisointia varten ehdolla, että asunto-osuuskuntamuotoiset asunnot toteutetaan Lakean ns. Omaksi-mallilla. Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka. Tontinvaraukseihin on tämän jälkeen tehty vähäisiä tarkistuksia asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 12.12.2019 § 354 sekä tontit -yksikön päällikön 12.10.2020 § 240 päätöksellä, jolloin on luovuttu konsulttivetoista ryhmärakennuttamista koskevista ehdoista.

Hankkeiden tilanteesta

Asuntohankkeiden toteutussuunnittelu on edennyt. AKS-tontille 20017/16 toteutettava asuntohanke on rakennuslupavaiheessa ja AK-tontille 20082/3 toteutettava asuntohanke on lähestymässä rakennuslupavaihetta, joten tonteille on tarpeen määrittää vuokrauseriaatteet.

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.

Vuokrauseriaatteet

Postiosoite
PL 1
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



Tontti (AKS) 20017/16

Korttelin 20017 AKS-tontti 16 luovutetaan valtion tukemaan (pitkä korkotuki) opiskelija-asuntotuotantoon pitkäaikaisesti vuokraamalla. Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu ARA:n tontin enimmäishintaa koskeva ennakkoratkaisu, Jätkäsaaren alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet sekä tontin sijainti. Tällä tavoin on pyritty mahdollisimman yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 17.2.2021 § 30 vahvistanut Länsisataman Jätkäsaassa sijaitsevien asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tonttien (ALP-1) 20833/2 ja 4 sekä 20834/3 vuokrausperiaatteet seuraavasti:

- Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tonttien (ALP-1) vuosisuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion tukeman vuokra-, nuoriso- ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta vähintään 40 euroa.
- Tonteille mahdollisesti toteutettavista nk. kivijalkaliike, -myymälä, -näyttely, -toimisto tai muista vastaavista tiloista peritään asuntokerosalaa vastaavaa vuokraa.
- Alkuvuosialennuksen johdosta tonttien maanvuokrasta peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % 31.12.2026 saakka.
- Tämän jälkeen valtion tukeman asuntotuotannon osalta tontin vuosisuokrasta 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).

Kaupunginvaltuusto on 16.1.2019 § 7 vahvistanut Länsisataman Jätkäsaassa sijaitsevien asuinkerrostalotonttien (AK) 20075/1-3 ja 20830/2 vuokrausperiaatteet seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotonttien (AK) vuosisuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion tukeman vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta vähintään 40 euroa.
- Tonteille mahdollisesti toteutettavista nk. kivijalkaliike, -myymälä, -näyttely, -toimisto tai muista vastaavista tiloista peritään asuntokerosalaa vastaavaa vuokraa.



- Alkuvuosialennuksen johdosta tonttien maanvuokrasta peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % 31.12.2023 saakka.
- Tämän jälkeen valtion tukeman asuntotuotannon osalta asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettävien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettävien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Vuosivuokra

Erityisasumisen tontin (AKS) 20017/16 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion tukeman (pitkä korkotuki) opiskelija-asuntotuotannon osalta vähintään 40 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavista nk. kivijalkaliike, -myymälä, -näyttely, -toimisto tai muista vastaavista tiloista peritään asuntokerroslaa vastaavaa vuokraa.

Ensi vaiheessa tontille myönnetään alkuperäisestä vuokrasta 30 %:n alkuvuosialennus 31.12.2026 saakka. Alkuvuosialennus myönnetään alueen rakentamisesta johtuvan keskeneräisyyden perusteella ja tämän johdosta valtion tukeman (pitkä korkotuki) tontin osalta maanvuokrasta perittään 70 % vuoden 2026 loppuun saakka.

Alkuvuosialennuksen päätyttyä valtion tukeman (pitkä korkotuki) tontin osalta vuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettävien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettävien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

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

AKS-tontin 20017/16 laskennallinen k-m² -hintaa hintatasossa (2/2021, ind. 19,94) on esitetyn mukaisesti noin 798 euroa ilman ns. ARA-alennusta ja ARA-alennuksella noin 638 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on mainitussa hintatasossa ja ARA-alennus huomioon ottaen noin 2,55 euroa/as-m²/kk. Mainitussa hintarviossa ei ole huomioitu edellä esitettyä alkuvuosialennusta.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallises-



ta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Tontti (AK) 20082/3

Korttelin 20082 AK-tontti 3 luovutetaan ARA:n 20-vuoden takauslainalla ja Lakean ns. Omaksi-mallilla toteutettavan asunto-osuuskuntamuotoisen asuntotuotannon toteuttamista varten pitkäaikaisesti vuokraamalla. Tontti vuokrataan markkinahintaan, Hinnoittelun osalta on otettu huomioon, että kyse on ARA:n sosiaalisia asunto-osuuskuntia koskevasta kehittämishankkeesta, jossa hankkeen rahoittamiseksi käytetään takauslainan ja yhteistyökumppanina olevan Lakea Oy:n tarjoaman hankekehitysvaiheen rahoituksen lisäksi myös kunta-rahoitusta. Tämä rahoitusmallia koskeva kokonaisuus puolestaan edellyttää hankkeelta tiettyjä hintasääntelyyn liittyviä piirteitä takauslainan voimassaolon ajaksi.

Tontin vuokraushinnan määrittämiseksi on saatu kahdelta riippumattomalta arvioitsijalta (Catella Property Oy ja GEM Valuation Oy) arviolausunnot tontin asuinrakennusoikeuden markkina-arvosta. Esitetty vuosi-vuokra vastaa arviolausuntojen mukaista käypää markkinahintaa. Arviolausunnot ovat oheismateriaalissa.

Vuosivuokra

Asuinkerrostalotontin (AK) 20082/3 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana ARA:n 20-vuoden takauslainalla ja ns. omaksi -mallilla toteutettavan asunto-osuuskuntamuotoisen asuntotuotannon osalta vähintään 60 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavista nk. kivijalkaliike, -myymälä, -näyttely, -toimisto tai muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Ensi vaiheessa tontille myönnetään alkuperäisestä vuokrasta 20 %:n alkuvuosialennus 31.12.2026 saakka. Alkuvuosialennus myönnetään alueen rakentamisesta johtuvan keskeneräisyyden perusteella ja tämän johdosta siis ARA:n 20-vuoden takauslainalla toteutettavan tontin osalta maanvuokrasta perittään 80 % vuoden 2026 loppuun saakka.

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

AK-tontin 20082/3 laskennallinen k-m2 -hintaa hintatasossa (2/2021, ind. 19,94) on esitetyn mukaisesti noin 1 196 euroa. Maanvuokran teoreet-



تينين vaikutus asumiskustannuksiin on mainitussa hintatasossa noin 4,78 euroa/as-m²/kk. Mainitussa hinta-arviossa ei ole huomioitu tontille edellä esitettyä alkuvuosialennusta.

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

Vuokra-aika

Vuokra-aika on molempien tonttien osalta noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika alkaa myöhemmin päätettävästä ajankohdasta ja päättyy 31.12.2080. Jätkäsaaren alueella tontit on noudatetun käytännön mu-kaisesti vuokrattu noin 60 vuodeksi.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuok-rauseriaatteet.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12272 kaavakartta
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12500 kaavakartta

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 2 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria



17.05.2021

Asia/2

Kaupunkiympäristölautakunta 13.04.2021 § 182

HEL 2021-004023 T 10 01 01 02

Välimerenkatu ja Tongankuja

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että:

- Kaupunki vahvistaa Helsingin Länsisatamassa (Jätkäsaari) sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12272 sisältyvän erityisasumisen tontin (AKS) 20017/16 ja asemakaavan muutokseen nro 12500 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 20082/3 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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