



28.03.2022

Asia/3

§ 225

V 13.4.2022, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuinkerrostalontontille (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontti 49339/1)

HEL 2022-002120 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Laajasalon Kruunuvuorenrannassa sijaitsevan asuinkerrostalotontin (AK) 49339/1 vuokrausperiaatteet 31.12.2085 saakka liitteen 2 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varausehdot
- 2 Vuokrausperiaatteet
- 3 Tarjouspyyntö

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

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

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Esittelijän perustelut

Hintakilpailu ja vuokrattava tontti

Kaupunki järjesti ajalla 24.9.–21.12.2021 Laajasalon Kruunuvuorenrannan Stansvikinkallion asemakaava-alueen asuinkerrostalotonttia (AK) 49339/1 koskevan avoimen hintakilpailun.

Hintakilpailun ehtojen mukaan asuinkerrostalojen (AK) tontille 49339/1 on toteutettava vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistus- ja/tai vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja. Vuokrattava tontti sijoittuu Kruunuvuorenrannassa Stansvikinkallion asemakaava-alueen pohjoisosaan lähelle Koirasaarentietä. Tontin 49339/1 rakennusoikeus on asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12410 mukaan 5 000 k-m². Tontin pinta-ala on noin 1 511 m² ja osoite Stansvikinkalliokatu.

Hintakilpailu toteutettiin ns. kynnysarvomenettelyllä eli siinä kilpailtiin tarjouspyynnössä määritetyn käyvän maanvuokran lisäksi kertasuorituksena maksettavan maanvuokran lisäosuuden suuruudella. Tarjoajan tuli ilmoittaa tarjouksessaan tarjottava kiinteä euromääräinen maanvuokran lisäosuus. Edelleen kilpailun ehtojen mukaan tontti esitetään luovutettavaksi tarjouspyynnön mukaisen korkeimman maanvuokran lisäosuuden tarjouksessaan ilmoittaneelle tarjoajalle tai tarjoajaryhmälle. Tontti luovutetaan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Hintakilpailun ehtojen mukaan voittaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin ja korttelin 49339 muiden tonttien varauksensaajien kanssa järjestämään tontista Suomen Arkkitehtiiliiton kilpailusääntöjen mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan tontin suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme ja toiminnallinen laatu.

Hintakilpailu oli avoin kaikille. Voittajaksi esitettävällä tarjoajalla oli oltava käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus ja taloudelliset sekä muut rakentamisen edellytykset asuinrakennushankkeen toteuttamiseksi tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla (yleiset kelpoisuusedellytykset).

Tarkemmat hintakilpailua koskevat taustatiedot ja ehdot ilmenevät liitteenä 3 olevasta tarjouspyynnöstä.

Stansvikinkallion asemakaava-alueen uudelleen arvioiminen

Hintakilpailun aloittamisen jälkeen syksyllä 2021 tehtiin kaupunginvaltuustossa kolme pääosin saman sisältöistä valtuustoaloitetta Stansvikinkallion asemakaava-alueesta. Aloitteissa esitettiin muun muassa, että metsäluonnon turvaamiseksi asuinkorttelit pitäisi poistaa asemakaa-



va-alueen itäosasta. Kaupunginvaltuusto linjasi Helsingin kaupunkistrategiassa 2021–2025, että Stansvikinkallion asemakaava arvioidaan uudelleen metsäluonnon arvojen näkökulmasta.

Kaupunkiympäristölautakunta on 21.12.2021 (725 §, 726 § ja 727 §) antanut kaupunginhallitukselle lausunnot valtuustoaloitteista. Lausuntojen mukaan kaupunki edistää osaltaan jo varattujen tonttien toteutusta sekä tontinluovutuksessa edellytettyjen arkkitehtuurikutsukilpailujen järjestämistä. Jo varatut tontit sijaitsevat Stansvikinkallion kaava-alueen pohjoisosassa ja ovat suurelta osin entistä jo kertaalleen rakennuttua öljysatama-aluetta.

Kaupunginhallitus on käsitellyt valtuustoaloitteita kokouksessaan 14.2.2022 (128 §). Kaupunginvaltuusto on 2.3.2022 (56 §) katsonut aloitteet loppuun käsitellyksi. Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi toivomusponnen, jonka mukaan kaupunginvaltuusto edellyttää selvitetävän mahdollisuutta varmistaa rakentamattoman metsäluonnon riittävyys alueella siten, että sen luontoarvoista tehdään uusi ja päivitetty selvitys.

Hintakilpailun ratkaiseminen

Määräaikaan mennessä saatiin kahdeksan tarjousta.

Peab Oy tarjosi tontista hintakilpailun ratkaisuperusteena olevan korkeimman maanvuokran lisäosuuden 4 125 000 euroa. Tarjotun maanvuokran lisäosuuden myötä tontin rakennusoikeuden luovutushinnaksi tulee näin ollen noin 1 775 euroa/k-m², kun otetaan huomioon tarjouspyynnön mukainen maanvuokran perusteena oleva rakennusoikeuden yksikköhinta 950 euroa/k-m².

Edellä mainittua tarjousta voidaan pitää hyvänä ja hyväksyttävänä ottaen huomioon laadittu arviolausunto tontin markkina-arvosta, vertailukauppahinnat ja nykyiset markkinaolosuhteet. Peab Oy täyttää tarjouspyynnössä edellytetyt kelpoisuusvaatimukset ja tarjous oli muutenkin tarjouspyynnön mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta on 1.3.2022 § 126 päättänyt Laajasalon Kruunuvuorenrannan Stansvikinkallion alueen hintakilpailun perusteella valita korttelin 49339 tontin (AK) 1 varauksensaajaksi Peab Oy:n 31.12.2024 saakka ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy tontin vuokrausperiaatteet esitetyn mukaisesti.

Vuokrausperiaatteet

Tontin vuokrausperiaatteet vahvistetaan tarjouspyynnön ja saadun tarjouksen mukaisesti. Tontin vuosivuokra määrätään pitäen asuinraken-



nusoikeuden yksikköhintana 950 euroa/asuinkerrosneliömetri. Vuokran markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuolisen asiantuntijan laatimalla erillisellä arviolausunnolla. Arviolausunto on oheismateriaalissa.

Tontille mahdollisesti toteutettavista liike- ja muista vastaavista tiloista perittään noudatetun käytännön mukaisesti asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa. Tontin vuokra sidotaan virallisen elinkustannusindeksin kehitykseen. Alkuvuosialennus myönnetään alueen rakentamisen keskenäisyyden vuoksi. Lisäksi tontin maanvuokrasta myönnetään vuokrasuhteen alkamisesta lukien 10 %:n alennus alueelle suunnitellun joukkoliikennesillan (Kruunusillat, siltayhteys) käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.

Koska tontin maanvuokran vastikevaikutus saattaisi rakennusoikeuden yksikköhinnalla 950 euroa/asuinkerrosneliömetri (3,80 euroa/as-m²/kk) muodostua tulevien asunnon ostajien kannalta korkeaksi, on tontin maanvuokraa mahdollista alentaa kertaluonteisena maksusuorituksena perittävällä nk. maanvuokran ennakkomaksulla. Maanvuokran ennakkomaksu määritetään edellä mainitun rakennusoikeuden yksikköhinnan ja varauksensaajan tavoitteleman vuokraushinnan mukaisen rakennusoikeuden yksikköhinnan välisen erotuksen mukaisesti ja kerrottuna tontin rakennusoikeuden määrällä. Maanvuokran ennakkomaksun myötä tontin vuokran perusteena käytettävä rakennusoikeuden yksikköhinta ei kuitenkaan voi olla alhaisempi kuin 700 euroa/asuinkerrosneliömetri (2,80 euroa/as-m²/kk).

Tontin vuokra-aika on Kruunuvuorenrannassa noudatetun käytännön mukaisesti noin 60 vuotta eli 31.12.2085 asti. Muilta osin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lopuksi

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

Kaupunginvaltuusto on 2.2.2022 § 22 päättänyt asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisistä periaatteista. Päätöksen mukaan kaupungin tontinluovutustoiminnan ennustettavuuden säilyttämiseksi on uudet periaatteet ja uusi toimintamalli tarkoitus ottaa käyttöön siirtymäajalla. Siirtymäajoista päätetään myöhemmin kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksessä, sen jälkeen kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt soveltamisohjeet. Siirtymäaikaosien osalta on tarkoituksenmukaista että ne tontit, joille on vahvistettu vanhan käytännön mukaiset vuokrausperiaatteet, luovutetaan vielä vanhan käytännön mukaisesti. Uusi käytäntö ja uudet periaatteet



28.03.2022

Asia/3

tulevat lähtökohtaisesti koskemaan vain niitä tontteja, joiden osalta maanvuokrausprosessi ei vielä yleisten periaatteiden käyttöönnoton ajankohtana ole edennyt hinnoitteluvaiheeseen.

Soveltamisohjeet on tarkoitus esitellä kaupunkiympäristölautakunnalle maaliskuussa 2022, minkä jälkeen kaupunginhallitukselle esitetään vahvistettujen periaatteiden soveltamista koskevat siirtymäsäännökset. Koska uusi käytäntö ja uudet periaatteet on tarkoitus ottaa käyttöön niiden tonttien osalta, joita koskeva maanvuokrausprosessi ei ole vielä edennyt hinnoitteluvaiheeseen ja koska siirtymäsäännösten tarkka sisältö on vielä avoinna, on ainakin niiden hankkeiden osalta, joiden rakentaminen käynnistyy vuoden 2022 aikana tulossa näitä hankkeita koskevat maanvuokrausperiaatteiden määrittämisesitykset kaupunginvaltuuston päätettäväksi. Näissä esityksissä on siirtymäsäännöksistä johtuen sovellettu tuottovaatimuksen osalta kaupunginvaltuuston päätöstä 1.10.1980 (asia nro 18).

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varausehdot
- 2 Vuokrausperiaatteet
- 3 Tarjouspyyntö

Oheismateriaali

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1



28.03.2022

Asia/3

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristön toimiala maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -
palvelu

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 01.03.2022 § 126

HEL 2022-002120 T 10 01 01 02

Stansvikinkallionkatu

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti Laajasalon Kruunuvuorenrannan Stansvikinkallion alueen hintakilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49339 tontin (AK) 1 (pinta-ala noin 1 511 m², os. Stansvikinkallionkatu) varauksensaajaksi Peab Oy:n (Y-tunnus 1509374-8) liitteen 1 mukaisin ehdoin 31.12.2024 asti ja ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy tontin vuokrausperiaatteet kohdan B mukaisesti.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin Laajasalon Kruunuvuorenrannassa sijaitsevan asuinkerrostalotontin (AK) 49339/1 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2085 saakka liitteen 2 mukaisesti.

(A1149-685)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi