



07.01.2019

Asia/6

## § 7

### V 16.1.2019, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen eräille tonteille (Länsisatama, Jätkäsaari)

HEL 2018-008933 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin Länsisataman Jätkäsaarella sijaitsevien asuinkerrostalotonttien 20075/1-3, 20829/1 ja 2 sekä 20830/2 vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

#### Käsittely

Esteelliset: Anni Sinnemäki, Tuula Saxholm

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Kartta
- 3 Tonttitietoja

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Länsisataman Jätkäsaaren aluerakentamisprojektiluonon 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. Rakentamisen on tarkoitus alkaa alkuvuonna 2019. Vuokra-ajaksi esitetään Jätkäsaaren alueella yleisesti käytettyä noin 60 vuoden vuokra-aikaa, jolloin vuokra-aika päättyisi vuonna 2080.



Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu Jätkäsaaren alueelle aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet sekä tonttien sijainti. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Asuntotonttien laskennallinen k-m<sup>2</sup>-hinta 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, eli 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 noin 2,50 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu asuntotonteille esitettävää 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

### Asemakaava ja voimassa olevat tonttitiedot

Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12270 (Saukonlaituri, Länsi) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.11.2014 § 371 ja se on tullut voimaan 16.1.2015. Asemakaava alueelle rakennetaan asuntoja yhteensä noin 132 000 k-m<sup>2</sup> sekä viisi autopaikkatonttia. 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 edellä mainitulla 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.



Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12331 (Jätkäsaari, Atlantinkaari) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.12.2015 § 347 ja se on tullut voimaan 22.1.2016. Asemakaava 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.

Kartta on liitteenä 2. Tonttitiedot ovat liitteenä 3.

## Varaus- ja vuokrauspäätökset

### Tontit korttelissa 20075

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 § 1141 muun muassa varata asuntotontit (AK) 20075/1-3 aiemmalle Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle (nyk. Helsingin kaupunki asuntotuotanto, ATT) valtion korkotukemaa vuokra-asuntotuotantoa ja välimuodon asuntotuotantoa varten 31.12.2017 saakka.

Kaikki korttelin 20075 tontit on vuokrattu lyhytaikaisesti ATT:lle rakennusluvan hakemista varten seuraavasti 15.3.2019 saakka:

- Tontille 20075/1 on tarkoitus toteuttaa valtion tukemia asumisoikeusasuntoja ja vuokralaiseksi pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen tulee Helsingin Asumisoikeus Oy.
- Tontille 20075/2 on tarkoitus toteuttaa vapaarahoitteisia Hitas I-omistusasuntoja ja vuokralaiseksi pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen tulee ATT:n perustama asunto-osakeyhtiö Asunto Oy Helsingin Havanna.
- Tontille 20075/3 on tarkoitus toteuttaa valtion tukemia vuokra-asuntoja ja vuokralaiseksi pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen tulee Helsingin kaupungin asunnot Oy.

### Tontit korttelissa 20829



Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 § 1081 muun muassa varata asuntotontit (AK) 20829/1 ja 2 seuraavasti 31.12.2018 saakka:

- Tontti 20829/1 vartaan Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy:lle vapaarahoitteisten Hitas I -omistusasuntojen toteuttamista varten.
- Tontti 20829/2 varataan ATT:lle välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten. Tontti on sittemmin vuokrattu ATT:lle 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 28.1.2013 § 139 muun muassa varata Atlantin kaaren itäosan alueen (myöhemmän asemakaavan muutoksen nro 12331 mukaisen tontin 20830/2) ATT:lle 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.

Varausaikaa on jatkettu usealla päätöksellä. Viimeisimmän kerran kaupunkiympäristön toimialan tonttipäällikön päätöksellä 7.7.2017 § 23 31.12.2018 saakka.

ATT:n ilmoituksen mukaan tontti 20830/2 on tarkoitus toteuttaa valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona.

#### Ehdotetut vuokrausperiaatteet

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

#### Vertailutiedot

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

Kaupunginvaltuusto on 17.1.2018 § 10 päättänyt oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan 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.

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 aiemmin vahvistettu vuokrausperiaatteet.

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 vuokrausperiaatehintoja. Näin ollen esityksen kohteena olevien tonttien asuinrakennusoikeuden vuokraushintaa voitaneen hieman nostaa verrattuna edellä mainittujen valtuuston päätösten tarkoittamien tonttien hintoihin. Merenrantakorttelin 20829 tonttien osalta on aiheellista tarkistaa vuokrausperiaatehintoja vieläkin ylöspäin.

Alueelle aiemmin vahvistetuista vuokrausperiaatteista poiketen alueen rakentamisen keskeneräisyyden vuoksi myönnettävä alkuvuosialennus esitetään päättymään vuoden 2023 lopussa.

## Vuokrausperiaatteet

Ottaen huomioon edellä mainitut vertailutiedot, tonttien sijainti ja talotyyppit esitetään, että asuinkerrostalotonttien (AK) 20075/1-3 ja 20830/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon ja valtion tukeman asumisoikeusasuntotuotannon sekä vuokra-asuntotuotannon osalta 40 euroa.

Asuinkerrostalotonttien (AK) 20829/1 ja 2 vuosivuokra määrätään 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 keskeneräisyyden perusteella. Näin ollen 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 mukaisien tilojen vuosivuokra määrätään 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.

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

Vapaaarahoitteisten 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. Asuntonttien 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 alkuvuosialennusta.

Valtion korkotukemaan asuntotuotantoon vuokrattavien tonttien laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hinta hintatasossa (08/2018, ind. 19,51) olisi esitetyn mukaisesti noin 624 euroa. Asuntonttien 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 alkuvuosialennusta.



07.01.2019

Asia/6

Vuokra-ajaksi esitetään noin 60 vuotta, siten että maanvuokrasopimukset ovat voimassa 31.12.2080 saakka.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Kartta
- 3 Tonttitietoja

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 23.10.2018 § 498

HEL 2018-008933 T 10 01 01 02

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

**Eesitys**

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 vuokrauseriaatteet 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

**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