



§ 182

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi eräille tonteille (Länsisatama, Jätkäsaari, tontit 20017/16 ja 20082/3)

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Länsisataman Jätkäsaaren nk. Terassitalokorttelin erityisasumisen tontille (AKS) 20017/16 ja Melkinlaiturin asuinkerrostalotontille (AK) 20082/3 esitetään vuokrausperiaatteiden vahvistamista.

AKS-tontin 20017/16 vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on ensinnäkin huomioitu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) po. tontin enimmäishintaa koskeva ennakkoratkaisu, Jätkäsaaren alueelle ai-



emmin vahvistetut vuokrausperiaatteet sekä tontin sijainti. Tällä tavoin on pyritty mahdollisimman yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Valtion tukeman (pitkä korkotuki) AKS-tontin 20017/16 laskennallinen k-m² -hintatasossa (2/2021, ind. 19,94) olisi esitetyn mukaisesti noin 798 euroa ilman ns. Ara-alennusta ja Ara-alennuksella noin 638 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa ja ns. Ara-alennus huomioon ottaen noin 2,55 euroa/as-m²/kk. Mainitussa hinta-arviossa ei ole huomioitu tontille esitettävää ns. alkuvuosialennusta, joka annetaan alueen rakentamisesta johtuvan keskeneräisyyden perusteella 31.12.2026 asti.

AK-tontti 20082/3 luovutetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla käypään markkinahintaan, ja vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on otettu huomioon pyydyt arviolausunnot ja se, että kyse on Aran sosiaalisia asunto-osuuskuntia koskevasta kehittämishankkeesta. AK-tontin 20082/3 laskennallinen k-m² -hintatasossa (2/2021, ind. 19,94) olisi esitetyn mukaisesti noin 1 196 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 4,78 euroa/as-m²/kk. Mainitussa hinta-arviossa ei ole huomioitu tontille esitettävää ns. alkuvuosialennusta, joka annetaan alueen rakentamisesta johtuvan keskeneräisyyden perusteella 31.12.2026 asti.

AKS-tontille 20017/16 toteutettava asuntohanke on rakennuslupavaiheessa ja AK-tontille 20082/3 toteutettava asuntohanke lähestyy rakennuslupavaihetta, joten vuokrausperiaatteiden määrittäminen on tarpeen ja ajankohtaista.

Esittelijän perustelut

Yleistä

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) yleisen tontinvarauskierroksen yhteydessä varata Länsisataman Jätkäsaaren 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 tämän jälkeen jatkettu maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön 3.2.2021 (5 §) tekemällä päätöksellä 31.12.2021 saakka.

Kaupunginhallitus päätti 10.6.2019 (446 §) yleisen tontinvarauskierroksen yhteydessä varata Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalontin (AK) 20082/3 Asunto-osuuskunta Kotihelmelle ja Lakea Oy:lle Aran 20-vuoden takauslainalla asunto-osuuskuntamuotoisten asuntojen suunnittelua ja konsulttivetoisen ryhmärakennuttamishankkeen organisoitua varten ja muun ohella ehdoin, että asunto-osuuskuntamuotoiset



asunnot toteutetaan Lakean ns. Omaksi-mallilla. Varauspäätös tehtiin 31.12.2021 saakka. Tontinvarausehtoihin on tämän jälkeen tehty vähäisiä tarkistuksia ensinnäkin asuntotonttitiimin päällikön 12.12.2019 (354 §) tekemällä päätöksellä ja toiseksi tontit -yksikön päällikön 12.10.2020 (240 §) tekemällä päätöksellä, jolloin päätettiin luopua tarpeettomina konsulttivetoista ryhmärakennuttamista koskevista ehdoista.

Hankkeiden tilanteesta

Kaupunginhallituksen varauspäätösten ja AK-tontin 20082/3 osalta tontinvarausehtojen tarkistamispäätösten jälkeen tonteille toteutettavien asuntohankkeiden toteutussuunnittelu on edennyt, ja AKS-tontille 20017/16 toteutettava asuntohanke on rakennuslupavaiheessa ja AK-tontille 20082/3 toteutettava asuntohanke lähestyy rakennuslupavaihetta, joten tonteille on tarpeen määrittää vuokrauseriaatteen.

Asemakaava- ja tonttitiedot

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

Kaava-alueelle sijoittuu seuraava po. asemakaavan muutoksen mukainen erityisasumisen (AKS) tontti 20017/16, joka on tämän esityksen kohteena. AKS-tontin 20017/16 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.

Kopio asemakaavan muutoksen nro 12272 kaavakartasta on liitteenä 2.

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

Kaava-alueelle sijoittuu seuraava po. asemakaavan muutoksen mukainen asuinkerrostalojen (AK) tontti 20082/3, joka on tämän esityksen kohteena. AK-tontin 20082/3 rakennusoikeus on yhteensä 3 900 k-m². Tontin pinta-ala on 1 861 m² ja osoite Tongankuja.

Kopio asemakaavan muutoksen nro 12500 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

Tontti (AKS) 20017/16

Korttelin 20017 AKS-tontti 16 luovutetaan valtion tukemaan (pitkä korkotuki) opiskelija-asuntotuotantoon pitkäaikaisesti vuokraamalla ja sille esitetään nyt vahvistettavaksi vuokrausperiaatteet.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on ensinnäkin huomioitu Asumisen rahoitus- ja kehittämisseskuksen (Ara) po. tontin enimmäishintaa koskeva ennakkoratkaisu, Jätkäsaaren alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet sekä tontin 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 sijaitsevien asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tonttien (ALP-1) 20833/2 ja 4 sekä 20834/3 vuokrausperiaatteet seuraavin ehdoin:

- Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tonttien (ALP-1) vuosivuokra 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 asuntokerrosalaa 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 vuosivuokrasta 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).



Toiseksi vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 16.1.2019 (7 §) vahvistaa Helsingin Länsisataman Jätkäsaarella sijaitsevien asuinkerrostalotonttien (AK) 20075/1-3 ja 20830/2 vuokrausperiaatteet seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra 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 asuntokerrosalaa 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 rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Ottaen huomioon Aran ennakkoratkaisu, edellä mainitut vertailutiedot ja tontin sijainti esitetään seuraavaa:

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 esitetään perittävän asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Ensi vaiheessa tontille esitetään myönnettäväksi alkuperäisestä vuokrasta 30 %:n ns. alkuvuosialennus 31.12.2026 saakka. Alkuvuosialennus esitetään myönnettäväksi alueen rakentamisesta johtuvan keskenäisyyden perusteella ja tämän johdosta siis valtion tukeman (pitkä korkotuki) tontin osalta maanvuokrasta perittäisiin 70 % 31.12.2026 saakka.



Alkuvuosialennuksen päätyttyä valtion tukeman (pitkä korkotuki) tontin osalta vuokrasta perittäisiin 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).

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

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

Tontti (AK) 20082/3

Korttelin 20082 AK-tontti 3 luovutetaan Aran 20-vuoden takauslainalla ja Lakean ns. Omaksi-mallilla toteutettavan asuutosuuskuntamuotoisen asuntotuotannon toteuttamista varten pitkäaikaisesti vuokraamalla ja sille esitetään nyt vahvistettavaksi vuokrausperiaatteet. Tontti vuokrataan käypään markkinahintaan, ja hinnoittelun osalta on otettu huomioon, että kyse on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) sosiaalisia asuutosuuskuntia koskevasta kehittämishankkeesta, jossa hankkeen rahoittamiseksi käytetään takauslainan ja yhteistyökumppanina olevan Lakea Oy:n tarjoaman hankekehitysvaiheen rahoituksen lisäksi myös kuntarahoitusta, ja tämä rahoitusmallia koskeva kokonaisuus puolestaan edellyttää hankkeelta tiettyjä hintasääntelyyn liittyviä piirteitä takauslainan voimassaolon ajaksi.

Tontin vuokraushinnan määrittämiseksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikkö on tilannut kahdelta riippumattomalta arvioitsijalta (Catella Property Oy ja GEM Valuation Oy) arviolausunnon tontin asuinrakennusoikeuden markkina-arvosta ja jäljempänä esitetty vuokraushinta vastaa po. tontin arviolausuntojen mukaista käypää markkinahintaa. Esitys vastaa tältä osin myös varauksensaajan kanssa saavutettua neuvottelutulosta.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Edellä sanottu huomioon ottaen esitetään seuraavaa:



Asuinkerrostalotontin (AK) 20082/3 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Aran 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 esitetään perittävän asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Ensi vaiheessa tontille esitetään myönnettäväksi alkuperäisestä vuokrasta 20 %:n ns. alkuvuosialennus 31.12.2026 saakka. Alkuvuosialennus esitetään myönnettäväksi alueen rakentamisesta johtuvan keskenäisyyden perusteella ja tämän johdosta siis Aran 20-vuoden takauslainalla toteutettavan tontin osalta maanvuokrasta perittäisiin 80 % 31.12.2026 saakka.

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

AK-tontin 20082/3 laskennallinen k-m² -hintaa hintatasossa (2/2021, ind. 19,94) olisi esitetyn mukaisesti noin 1 196 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 4,78 euroa/as-m²/kk. Mainitussa hinta-arviossa ei ole huomioitu tontille 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

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



13.04.2021

Asia/12

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

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