



§ 228

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi eräälle tontille (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20829/3)

HEL 2019-002478 T 10 01 01 02

Atlantinkatu

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että:

- kaupunki vahvistaa Helsingin Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutokseen nro 12331 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 20829/3 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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontille (AK) 20829/3 tai siitä muodostettaville valtion tukemaan vuokra- ja opiskelija-asuntotuotantoon toteutettaville tonteille esitetään vuokrausperiaatteiden vahvistamista. Tontti on varattu vuoden 2016 yleisellä tontinvarauskierroksella, ja sen rakentamisen on tarkoitus alkaa kesällä 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 vuokrausperiaatteet, tontin sijainti ja Aran tontin



enimmäishintaa koskeva ennakkoratkaisu. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Asuntotontin laskennallinen k-m² -hinta hintatasossa (3/2019, ind. 19,61) olisi esitetyn mukaisesti noin 804 euroa ilman ns. Ara-alennusta ja Ara-alennuksella noin 643 euroa. Tontin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa ja ns. Ara-alennus huomioon ottaen noin 2,57 euroa/as-m²/kk.

Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu tontille esitettävää alkuvuosialennusta, jonka esitetään olevan voimassa 31.12.2023 saakka. Alkuvuosialennus annetaan alueen keskeneräisyyden johdosta ja se alentaa ensi vaiheessa, ja ennen ns. Ara-alennuksen alkamista tontin maanvuokraa 30 %:lla 31.12.2023 saakka.

Esittelijän perustelut

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti yleistä tontinvarauskierrosta koskevalla päätöksellään 28.11.2016 (1081 §) varata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12331 mukaisen kaavatontin 20829/3 Brita Maria Renlunds Minne säätiölle (Y-tunnus 0222614-2), Svenska Handelshögskolanille (Hanken) (Y-tunnus 0245907-7) sekä Ålandsbanken Asuntorahaston Erikoissijoitusrahastolle (Y-tunnus 2517120-1) asuntohankkeiden suunnittelua varten muun muassa seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeudesta noin 30 % varataan Brita Maria Renlunds Minne -säätiölle toteutettavaksi ensisijaisesti lasten kanssa työskenteleville suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (pitkä korkotuki), noin 30 % Hankenille toteutettavaksi valtion tukemana opiskelija-asuntotuotantona ja loput, noin 40 % Ålandsbanken Asuntorahastolle toteutettavaksi sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.
- Varauksensaajat ovat velvollisia tutkimaan hankkeiden toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaista tonttijakoa ennen rakennussuunnittelun aloittamista sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista.

Varausehtojen muuttamista koskeva päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 24.4.2018 (218 §) muuttaa Stiftelsen Brita Maria Renlunds Minne sr:lle, Svenska Handelshögskolanille (Hanken) ja Ålandsbanken Asuntorahaston Erikoissijoitusrahastolle yhteisesti varatun Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama)



asemakaavan muutoksen nro 12331 mukaisen kaavatontin 20829/3 varausehtoja rahoitus- ja hallintamuotojakauman osalta seuraavasti:

Asemakaavan muutoksen osoittamasta asuinrakennusoikeudesta varataan

- Stiftelsen Brita Maria Renlunds Minne sr:lle noin 22 % toteutettavaksi ensisijaisesti lasten kanssa työskenteleville suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (pitkä korkotuki)
- Svenska Handelshögskolanille noin 26 % toteutettavaksi valtion korkotukemana opiskelija-asuntotuotantona (pitkä korkotuki) ja
- Ålandsbanken Asuntorahastolle noin 52 % toteutettavaksi vapaarahoitteisena sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona.

Edellä esitetyn varausehtojen muutoksen voimaantulo edellyttää, että kaavatonttia 20829/3 koskeva ja vireillä oleva asemakaavan muutos tulee vastaisuudessa lainvoimaiseksi.

Muilta osin noudatetaan kaupunginhallituksen varauspäätöstä 28.11.2016 (1 081 §).

Hankkeen tilanteesta

Varauksensaajat ovat varauspäätöksen tekemisen jälkeen aloittaneet yhteistyössä hankkeidensa toteutussuunnittelun. Varauksensaajat ovat hakeneet asemakaavan muutosta heille varatulle tontille 20829/3 ja asemakaava tulee voimaan tämän hetkisen arvion mukaan kesän 2019 aikana. Po. asemakaavan muutos luo osaltaan edellytykset kaupunkiympäristölautakunnan varausehtojen muutospäätöksen 24.4.2018 (218 §) toteuttamiselle.

Tällä hetkellä voimassa oleva asemakaavan muutoksen nro 12331 mukainen kaavatontti 20829/3 tullaan asemakaavan muutoksella jakamaan kolmeksi uudeksi kaavatontiksi (20829/4-6), joista tontille 20829/5 tullaan toteuttamaan varauspäätöksen edellyttämällä tavalla ja Hankenin toimesta valtion tukemia opiskelija-asuntoja ja tontille 20829/6 Brita Maria Renlunds Minne -säätiön toimesta ensisijaisesti lasten kanssa työskenteleville suunnattuja valtion tukemia vuokra-asuntoja.

Tonttien rakentamisen olisi alustavien aikataulujen mukaan tarkoitus alkaa kesällä 2019 heti asemakaavan muutoksen voimaantulon jälkeen, joten niille olisi nyt aiheellista vahvistaa vuokrausperiaatteet.

Asemakaava- ja tonttiedot

Tällä hetkellä kaavatonttia (AK) 20829/3 koskeva Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12331 (Jätkäsaari, Atlantinkaari) on



hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.12.2015 ja se on tullut voimaan 22.1.2016.

Asuinkerrostalotontin 20829/3 rakennusoikeus on yhteensä 11 000 k-m², josta vähintään 500 k-m² on toteutettava nk. kivijalkaliiketiloina. Tontin korkein sallittu kerrosluku on rakennusala riippuen 13, 8 tai 6. Tontin autopaikkavelvoite määräytyy seuraavan normin mukaan: vähintään suurempi luvuista 1 ap / 120 k-m² tai 0,6 ap /asunto. Autopaikat sijoitetaan pääosin korttelin 20829 alueelle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen ja hajapaikkoja sijoitetaan tontille 20831/1 Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta toteutettavaan pysäköintitaloon.

Tontti 20829/3 on tällä hetkellä ohjeellinen kaavatontti, jota ei ole merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin 20829/3 pinta-ala on noin 2 321 m² ja osoite Atlantinkatu.

Kopio asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartasta on oheismateriaalina.

Maaperätiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontin 20829/3 alueella on harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Tontin maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä rakennuttajan toimesta. Kaupunki korvaa rakennuttajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu Jätkäsaaren alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet, tonttien sijainti ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) tontin enimmäishintaa koskeva ennakkoratkaisu. Tällä tavoin on pyritty mahdollisimman yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vertailutiedot

Vertailutietoina todettakoon ensinnäkin, 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-asuntotuotannon 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).

Toiseksi vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 17.1.2018 (10 §) 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 seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osalta 38 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 % 31.12.2021 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).

Esityksen kohteena oleva tontti 20829/3 ja siitä vastaisuudessa asemakaavan muutoksella muodostettavat tontit 20829/5 ja 6 sijoittuvat vertailun kohteena olevia tontteja arvokkaammalle paikalle meren tuntumaan rajautuen Melkinlaituriin ja Hyväntoivonpuistoon, joten niiden rakennusoikeuden arvo on lähtökohtaisesti vertailun kohteena olevia tontteja korkeampi. Koska kyse on kuitenkin valtion tukemasta asuntotuotannosta, on maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttisyksikkö pyytännyt Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta tontin



enimmäishintaa koskevan ennakkoratkaisun. Edellä sanottu ja Aran tontin enimmäishintaa koskeva ennakkoratkaisu huomioon ottaen esityksen kohteena olevan tontin asuinrakennusoikeuden vuokraushintaa voidaan hieman nostaa verrattuna edellä mainittujen valtuuston päätösten tarkoittamien tonttien hintoihin.

Vuokrausperiaatteet

Ottaen huomioon edellä mainitut vertailutiedot, tonttien sijainti ja Aran ennakkoratkaisu esitetään, että Asuinkerrostalotontin (AK) 20829/3 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 41 euroa.

Ensi vaiheessa tontille esitetään myönnettäväksi alkuperäisestä vuokrasta 30 %:n ns. alkuvuosialennus 31.12.2023 saakka. Alkuvuosialennus esitetään myönnettäväksi alueen rakentamisesta johtuvan keskenräisyyden perusteella ja tämän johdosta siis tontin maanvuokrasta perittäisiin 70 % 31.12.2023 saakka. Kun alkuvuosialennus päättyy, vuokrasta perittäisiin 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksumatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Tontille mahdollisesti toteutettavista nk. kivijalkaliike, -myymälä, -näyttely, -toimisto tai muista vastaavista tiloista esitetään perittävän asuinkerrosalaa vastaavaa maanvuokraa. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei perittäisi maanvuokraa.

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.

Tontin 20829/3 tai siitä muodostettavien tonttien laskennallinen k-m² - hinta hintatasossa (3/2019, ind. 19,61) olisi esitetyn mukaisesti noin 804 euroa ilman ns. Ara-alennusta ja Ara-alennuksella noin 643 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainituksa hintatasossa noin 2,57 euroa/as-m²/kk Ara-alennus huomioon ottaen. Mainituksa hinta-arviossa ei ole huomioitu tontille edellä esitettyä ns. alkuvuosialennusta.

Vuokra-ajaksi esitetään noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika päättyisi 31.12.2080. Jätkäsaaren alueella tontit vuokrataan noudatetun käytännön mukaisesti noin 60 vuodeksi.



07.05.2019

Asia/16

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrausperiaatteet

Oheismateriaali

1 Kopio asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kanslia/Linden, Nelskylä ja Villeneuve
Maka/Make/Berlin