



04.09.2017

Asia/4

§ 771

V 13.9.2017, Jätkäsaaren asuntotontin myyntiperusteet (Länsisatama, tontti 20828/8)

HEL 2017-005285 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Veronika Honkasalon ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20828 tontti nro 8 tai siitä muodostettava vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra- ja omistusasuntotuotantoon toteutettava tontti seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 20828/8 tai siitä muodostettavan tontin/tonttien kauppahinta on vapaarahoitteisten sääntelemättömien vuokra- ja omistusasuntojen osalta 1 150 euroa/k-m² 31.12.2018 asti.

Kauppahintaa ei peritä siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan ylityksen.

Mikäli tontin tai siitä muodostettavan tontin/tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan tai myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaisen ko. tontin



enimmäisrakennusoikeuden, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

1.1.2019 alkaen edellä mainituin tavoin määräytyvää kauppahintaa tarkistetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi 3 prosentin vuotuisella korolla kaupan tekemiseen asti.

2

Muilta osin tontin tai siitä muodostettavan tontin/tonttien kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuustolle esitetään asuinkerrostalotontin 20828/8 myyntiperusteiden vahvistamista edellyttäen, että tontti luovutetaan vapaarahoitteiseen sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Ulkopuolisella asiantuntijalta hankitun arvioon perustuen esitetään, että tontin tai siitä muodostettavien tonttien kauppahinta on 1 150 euroa/k-m². Tontille ei ole tulossa kivijalkaliike- tai muita vastaavia tiloja. Päätösehdotuksen mukaisesti hinnoiteltuna tontin kauppahinta tulisi olemaan vähintään hieman yli 10 milj. euroa, joten myynnistä päättäminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot

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

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalotontti (AK) 20828/8. Tontin 20828/8 rakennusoikeus on yhteensä 8 750 k-m². Tontin korkein sallittu kerrosluku on 12. Asemakaavamääräysten mukaan 120 k-m² kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta on vähintään varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Tontin autopaikkavelvoite määräytyy seuraavan normin mukaan: vähintään suurempi luvuista 1 ap / 120 k-m² tai 0,6 ap / asunto.

Autopaikat sijoitetaan korttelin nro 20828 alueelle rakennettavaan maanlaiseen pysäköintilaitokseen.

Tontin 20828/8 pinta-ala on 1 888 m² ja osoite Atlantinkatu 12. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 29.10.2016.



Kopio asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartasta on liitteenä nro 1.

Maaperätiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontin 20828/8 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 myyntiperusteet

Asiassa esitetään, että Sato Oyj:lle vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra- ja omistusasuntotuotantoon varattavaksi esitetty tontti 20828/8 tai siitä muodostettava toteutettava tontti tai tontit myytäisiin seuraavin ehdoin:

Tontin (AK) 20828/8 tai siitä muodostettavan tontin/tonttien kauppahinta on vapaarahoitteisten sääntelemättömien vuokra- ja omistusasuntojen osalta 1 150 euroa/k-m² 31.12.2018 asti.

1.1.2019 alkaen edellä mainituin tavoin määräytyvää kauppahintaa tarkistettaisiin sen nykyarvon säilyttämiseksi 3 prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.

Kiinteistövirasto on teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnon tontin 20828/8 vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon osoitetun asuinrakennusoikeuden (AK) markkina-arvosta. Esitetty hinta vastaa arviolausunnon mukaista käypää markkina- ja myyntihintaa, ja vastaa myös kiinteistöviraston arvion mukaan alueen käypää markkinahintaa. Tontille ei ole tulossa asemakaavan mukaisia kivijalkaliike- tai muita vastaavia tiloja, vaan ne on suunniteltu sijoitettavaksi viereiselle Hitas-asuntotuotantoon varatulle tontille.

Kauppahintaa ei perittäisi siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan ylityksen. Mikäli tontin tai siitä muodostettavan tontin/tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan tai myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaisen ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden, olisi kaupungilla lisäksi oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Esityksen mukaan tontin 20828/8 tai siitä muodostettavan vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra- ja omistusasuntotuotantoon tulevan tontin/tonttien kauppahinta tulisi olemaan vähintään hieman yli 10



04.09.2017

Asia/4

milj. euroa, joten myynnistä päättäminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lopuksi

Ehdotus vastaa kiinteistölautakunnan esitystä, ja koskee vain tilannetta, jossa tontti tai tontit luovutetaan vapaarahoitteiseen sääntelemättömään asuntotuotantoon, kuten eri esityksenä kaupunginhallitukselle tehdyssä varauksen muutosesityksessä ehdotetaan.

Jos kaupunginvaltuusto hyväksyy esityksen, kaupunginhallitus tulee päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä kehottamaan kaupunkiympäristölautakuntaa tekemään tontista (AK) 20828/8 tai siitä muodostettavasta vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra- ja omistusasuntotuotantoon toteutettavasta tontista/tonteista lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 28.08.2017 § 760

HEL 2017-005285 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti muuttaa Sato Oyj:lle kaupunginhallituksen päätöksellä 27.4.2015 (438 §) varatun Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20828 tontin nro 8 (kiinteistö-



04.09.2017

Asia/4

tunnus 91-20-828-8, pinta-ala 1 888 m², os. Atlantinkatu 12) varauseh-
toja seuraavasti:

Tontti tulee toteuttaa pääosin vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotan-
tona. Tontille toteutettavista asunnoista enintään noin 30 % voidaan
kuitenkin toteuttaa vapaarahoitteisina omistusasuntoina ilman Hitas-eh-
toja.

Muilta osin noudatetaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen
27.4.2015 (438 §) mukaisia ehtoja.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 18.05.2017 § 266

HEL 2017-005285 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 49/671 495, Atlantinkatu 12

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa Sato Oyj:lle (Y-tunnus 0201470-5)
varatun Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) kortte-
lin nro 20828 tontin nro 8 (kiinteistötunnus 91-20-828-8, pinta-ala
1 888 m², os. Atlantinkatu 12) varausehdoja seuraavasti:

1

Tontti tulee toteuttaa pääosin vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotan-
tona. Tontille toteutettavista asunnoista enintään noin 30 % voidaan
kuitenkin toteuttaa vapaarahoitteisina omistusasuntoina ilman Hitas-eh-
toja.

Tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon. Vuokra-asunnot on täl-
löin pidettävä vuokra-asutokäytössä vähintään 10 vuotta tontille ra-
kennettavan rakennuksen valmistumisesta lukien.

2

Muilta osin noudatetaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen
27.4.2015 (438 §) mukaisia ehtoja.



B

Edellyttäen, että kiinteistölautakunta hyväksyy päätösehdotuksen A, kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20828 tontti nro 8 tai siitä muodostettava vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra- ja omistusasuntotuotantoon toteutettava tontti seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 20828/8 tai siitä muodostettavan tontin/tonttien kauppahinta on vapaarahoitteisten sääntelemättömien vuokra- ja omistusasuntojen osalta 1 150 euroa/k-m² 31.12.2018 asti.

Kauppahintaa ei peritä siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan ylityksen.

Mikäli tontin tai siitä muodostettavan tontin/tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan tai myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaisen ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

1.1.2019 alkaen edellä mainituin tavoin määräytyvää kauppahintaa tarkistetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi 3 prosentin vuotuisella korolla kaupan tekemiseen asti.

2

Muilta osin tontin tai siitä muodostettavan tontin/tonttien kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Samalla kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään tontista (AK) 20828/8 tai siitä muodostettavasta vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra- ja omistusasuntotuotantoon toteutettavasta tontista/tonteista lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Käsittely

18.05.2017 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Sirkku Ingervo: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:



04.09.2017

Kiinteistölautakunta päättää, että tonttia ei myydä ja että vuokra-asunnot on pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 40 vuotta.

Vastaehdotus raukesi kannattomattomana.

Sirkku Ingervo: Ilmoitan päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen: Tontin myyminen ei ole järkevää kaupungin kokonaisedun mukaan. 100 miljoonan myyntitavoite voidaan saavuttaa ilman tätäkin myyntiä. Uusi valtuusto on vasta tekemässä uutta strategiaa, eikä nykyisen kaltaista tontinmyyntitavoitetta välttämättä edes ole jatkossa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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