



§ 13

Vuokraus- ja myyntiperiaatteiden määrittäminen erälle tontille (Länsisatama, Jätkäsaari)

HEL 2018-012518 T 10 01 01 01

Välimerenkatu 22

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- vahvistaa Helsingin Länsisataman Jätkäsaarella sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 11770 sisältyvän toimitilatontin (KTY) 20815/2 vuokraus- ja myyntiperiaatteet liitteestä 1 ilmenevin periaattein.
- oikeuttaa tonttipäällikön vuokraamaan liitteestä 1 ilmenevän Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutokseen nro 11770 sisältyvän toimitilatontin (KTY) 20815/2 tai siitä muodostettavan tontin kolmeksi kymmeneksi (30) vuodeksi. Tontti vuokrataan osto-oikeudella liitteestä 1 ilmenevien periaatteiden mukaisesti.

Käsittely

Vastaehdotus:

Mai Kivelä: Vuokrausperiaatteet päätetään ilman vuokralaisen osto-oikeutta tonttiin.

Kannattaja: Silvia Modig

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Vuokrausperiaatteet päätetään ilman vuokralaisen osto-oikeutta tonttiin.

Jaa-äännet: 11

Sirpa Asko-Seljavaara, Eveliina Heinäluoma, Kaisa Hernberg, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Jaana Susanna Ylitalo

Ei-äännet: 2

Mai Kivelä, Silvia Modig

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 11-2.



15.01.2019

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 vuokraus- ja myyntiperiaatteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Länsisataman Jätkäsaaren toimitilatontille (KTY) 20815/2 esitetään vuokraus- ja myyntiperiaatteiden määrittämisestä. Tontille suunnitellaan hotellia ja asumista yhdistelevää hybridihanketta. Tontin rakentaminen on tarkoitus aloittaa mahdollisimman pian vuoden 2019 alkupuolella, joten tontille on nyt aiheellista vahvistaa vuokraus- ja myyntiperiaatteet.

Tontin laskennallinen k-m² -hintaa hintatasossa (11/2018, ind. 19,60) olisi esitetyn mukaisesti hotellitilojen osalta noin 496 euroa ja vapaarahoitteisen sääntelemättömän omistusasuntotuotannon osalta noin 1 100 euroa. Asuntojen osalta maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainituksa hintatasossa noin 4,40 euroa/as-m²/kk. Tontin myyntihinnat olisivat samat kuin vuokrahinnat, mutta niihin lisättäisiin kahden prosentin vuotuinen korko pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen väliseltä ajalta. Esitetyt hinnat perustuvat tontit -yksikön käytettävissä olevaan ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan arviolausuntoon.

Esittelijän perustelut

Hankkeesta yleisesti

Toimitilatontille 20815/2 suunnitellaan hotellia ja asumista yhdistelevää hybridihanketta. Tontille tullaan toteuttamaan noin 858 k-m² vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja sekä noin 3 342 k-m² hotellitiloja kokonaislaajuuden ollessa noin 4 200 k-m². Kappalemääräisesti tämä merkitsee 88 hotellihuonetta ja 5 asuntoa.



Hankkeella on lainvoimainen rakennuslupa ja rakentaminen on tarkoitus aloittaa mahdollisimman pian vuoden 2019 alkupuolella.

Varauspäätökset

Kiinteistölautakunta päätti 3.4.2014 (184 §) oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön hyväksymään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen korttelin 20815 ohjeellisen kaavatontin 2 varauksensaajaksi Hellsten Hotel Group Ab:n.

Edellä mainitun päätöksen perusteella kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö päätti 3.7.2014 (174 §) hyväksyä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen korttelin 20815 ohjeellisen kaavatontin 2 varauksensaajaksi Hellsten Hotel Group Ab:n hotelli- ja asuntohankkeen suunnittelua varten.

Kiinteistölautakunta on 11.12.2014 (613 §) ja viimeksi 12.11.2015 (513 §) päättänyt jatkaa Hellsten Hotel Group Ab:lle varatun Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20815 tontin 2 varausaikaa hotelli- ja asuntohankkeen suunnittelua varten.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 7.2.2017 (43 §) vuokrata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen korttelin 20815 ohjeellisen kaavatontin 2 (pinta-ala noin 894 m², os. Välimerenkatu 22) Hellsten Hotel Group Ab:lle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.2.2017 – 31.1.2018.

Asemakaava- ja tonttitiedot sekä poikkeamispäätös

Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 11770 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.6.2009 ja se on tullut voimaan 7.8.2009.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella toimitilatontti (KTY) 20815/2. Tontin 20815/2 rakennusoikeus on yhteensä 4 200 k-m². Vähintään 250 k-m² on toteutettava nk. kivijalkaliiketiloina.

Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö päätti 7.3.2016 (21 §) hyväksyä Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavan nro 11770 mukaista tonttia 20815/2 koskevan poikkeamishakemuksen. Mainittu poikkeamispäätös mahdollistaa tontinvarauspäätöksen mukaisen hankkeen toteuttamisen.

Tontin korkein sallittu kerrosluku on poikkeamispäätöksen mukaisesti 7 lisätynä vajaalla yhdellä lisäkerroksella. Tonttia koskevat autopaikka-



määräykset ovat asuintilojen osalta 1 ap / 125 k-m² ja hotellitilojen osalta enintään 1 ap / 350 k-m². Tonttia palvelevat autopaikat sijoitetaan tontille rakennuksen kellarikerrokseen.

Tontin 20815/2 pinta-ala on 894 m² ja osoite Välimerenkatu 22. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 13.4.2017.

Kopio asemakaavan muutoksen nro 11770 kaavakartasta on oheismateriaalina.

Vuokra-aika ja vuokran määrä

Vuokra-ajan esitetään olevan 30 vuotta. Toimitilatontille (KTY) 20815/2 esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana hotellitilojen osalta vähintään 25,30 euroa ja vapaarahoitteisen sääntelemättömän omistusasuntotuotannon osalta vähintään 56,10 euroa. Laskennallinen k-m² - hinta hintatasossa (11/2018, ind. 19,60) olisi tällöin hotellitilojen osalta noin 496 euroa ja vapaarahoitteisen sääntelemättömän omistusasuntotuotannon osalta noin 1 100 euroa. Asuntojen osalta maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 4,40 euroa/as-m²/kk.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Näin ollen tontin vuosivuokra tällä hetkellä olisi noin 130 000 euroa.

Esitetyt hinnat perustuvat tontit -yksikön käytettävissä olevaan ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan arviolausuntoon.

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 30.3.2016 (84 §) vahvistaa vuokrausperiaatteen ja osto-oikeuden Jätkäsaaren hotellitontille 20007/21 (nk. Wood City -hanke). Ko. päätöksen mukaan tontin vuosivuokra ja myyntihinta määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 27,30 euroa, joka vastaa nykyhintatasossa noin 535 euroa.

Edelleen kaupunginvaltuusto päätti 7.6.2017 (280 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään Jätkäsaaren hotellitontin 20803/5 (Clarion -hotelli) hintaan 476 euroa/k-m². Lopuksi kaupunkiympäristölautakunta päätti 14.8.2018 (362 §) oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön vuokraamaan osto-oikeudella



Jätkäsaaren hotellitontin 20816/2 (nk. Art Hotel -hanke). Ko. päätöksen mukaan tontin vuosivuokra ja myyntihinta määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25,70 euroa, joka vastaa nykyhin- tatasossa noin 504 euroa.

Kaupunginhallitus päätti 22.5.2017 (573 §) oikeuttaa kiinteistölautakun- nan myymään vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra-asunto- tuotantoon toteutettavan asuinkerrostalotontin 20070/1 hintaan 1 150 euroa/k-m². Edelleen kaupunginvaltuusto päätti 27.9.2017 (326 §) oi- keuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra- ja omistusasuntotuotantoon toteutettavan asuinkerrostalotontin 20828/8 niin ikään hintaan 1 150 euroa/k-m².

Vuokralaisen osto-oikeus

Asiassa esitetään, että vuokralaisella olisi osto-oikeus tonttiin. Myynti- hinnat olisivat samat kuin vuokrahinnat, mutta niihin lisättäisiin kahden prosentoinen vuotuinen korko pitkäaikaisen maanvuokra-sopimuksen alle- kirjoittamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen väliseltä ajalta. Vuokra- laisen osto-oikeus olisi voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokra- sopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta lukien ja vuokralaisella olisi mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan sen jälkeen, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toi- mesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Tällä hetkellä tontin myyntihinta olisi noin kaksi miljoonaa kuusisataatuhatta (2 600 000) euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 vuokraus- ja myyntiperiaatteet

Oheismateriaali

1 Kopio asemakaavan muutoksen nro 11770 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kanslia/Taso/Säntti



15.01.2019

Asia/13

Maka/Make/Berlin