



§ 12

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokraus- ja myyntiperiaatteiden vahvistamiseksi eräille tonteille (Länsisatama, Jätkäsaari, tontit 20078/1-3, 20082/1, 20833/1-5 ja 20834/1-3)

HEL 2020-014003 T 10 01 01 02

Atlantinkatu, Länsisatamankatu ja Kanariankatu

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että:

- Kaupunki vahvistaa Helsingin Länsisatamassa (Jätkäsaari) sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12608 sisältyvien asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tonttien (ALP-1) 20833/2 ja 4 sekä 20834/1 ja 3 sekä asemakaavan muutokseen nro 12500 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 20078/1-3 ja 20082/1 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.
- Kaupunki vahvistaa Helsingin Länsisatamassa (Jätkäsaari) sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12608 sisältyvien asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tonttien (ALP-1) 20833/3 ja 5 sekä 20834/2 myyntiperiaatteet liitteen 2 mukaisesti, ja
- Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö tai tämän valtuuttama oikeutetaan myymään liitteestä 2 ilmenevät tai niistä muodostettavat tontit liitteen 2 mukaisesti.
- Kaupunki vahvistaa Helsingin Länsisatamassa (Jätkäsaari) sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12608 sisältyvän asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tontin (ALP-1) 20833/1 vuokrausperiaatteet niihin sisältyvine tontin osto-oikeutta koskevine ehtoineen liitteen 3 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 1 | Vuokrausperiaatteet |
| 2 | Myyntiperiaatteet |
| 3 | Tontin 20833/1 vuokrausperiaatteet ja osto-oikeus |
| 4 | Asemakaavan muutoksen nro 12608 kaavakartta |
| 5 | Asemakaavan muutoksen nro 12500 kaavakartta |

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@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



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Länsisataman Jätkäsaaren nk. palvelukortteleiden tonteille (ALP-1) 20833/1-5 ja 20834/1-3 esitetään vuokraus- ja myyntiperiaatteiden vahvistamista ja Melkinlaiturin tonteille (AK) 20078/1-3 ja 20082/1 vuokrausperiaatteiden vahvistamista.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu Jätkäsaaren ja myös Kalasataman sekä Vallilan alueille aiemmin vahvistetut tai kaupungin toimielinten osaltaan päättämät vuokrausperiaatteet, tonttien sijainti ja valtion tukeman asuntotuotannon osalta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) ko. tonttien enimmäishintaa koskeva ennakkoratkaisu. Tällä tavoin on pyritty mahdollisimman yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Valtion tukeman asuntotuotannon osalta (tontit 20078/1, 20082/1 ja 20833/2 ja 4 sekä 20834/3) tonttien laskennallinen k-m² -hinta hintatasossa (11/2020, ind. 19,77) olisi esitetyn mukaisesti noin 790-810 euroa ilman ns. Ara-alennusta ja Ara-alennuksella noin 632-648 euroa. Näiden tonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa ja ns. Ara-alennus huomioon ottaen noin 2,50 – 2,60 euroa/as-m²/kk. Hitas-asuntotuotannon osalta (tontit 20078/2-3 ja 20834/1) tonttien laskennallinen k-m² -hinta hintatasossa (11/2020, ind. 19,77) olisi esitetyn mukaisesti noin 910 euroa. Näiden tonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 3,60 euroa/as-m²/kk. Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu tonteille esitettävää ns. alkuvuosialennusta, joka annetaan alueen rakentamisesta johtuvan keskeneräisyyden perusteella 31.12.2026 asti.

Sääntelemättömään ja vapaarahoitteiseen omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon toteutettavat tontit (20833/3, 20833/5 ja 20834/2) esitetään luovutettavaksi myymällä käypään arvoon kaupunkiympäristölautakunnan varauspäätöksen 5.3.2019 (113 §) mukaisesti. Näiden tonttien asuinrakennusoikeuden kauppahinta olisi esitetyn mukaisesti vähintään 1 350-1 400 euroa/k-m² ja muiden pääkäyttötarkoitusten mukaisten tilojen osalta vähintään 500-550 euroa/k-m². Tonttien yhteenlaskettu kauppahinta tulisi olemaan noin 25,2 milj. euroa.

Edelleen esitetään, että tontti 20833/1, jolle toteutetaan mm. huoneisto-hotellihanke, luovutettaisiin pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella,



johon sisältyisi vuokralaisen osto-oikeus tonttiin. Menettely vastaa hotellitonttien osalta vakiintuneesti käytettyä luovutusmenettelyä. Tontin vuokraus- ja myyntihinnat perustuisivat käypään arvoon ollen huoneisto-hotellitilojen osalta noin 650 euroa/k-m². Tontin tämän hetkinen myyntihinta olisi noin 5,5 milj. euroa.

Rakentamisen on sekä palvelukorttelien että korttelin 20078 osalta tarkoitus alkaa vuoden 2021 maaliskuussa ja tontin 20082/1 osalta myöhemmin keväällä, joten vuokraus- ja myyntiperiaatteiden määrittäminen on tarpeen ja ajankohtaista.

Esittelijän perustelut

Yleistä

Varauspäätökset

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 5.3.2019 (113 §) Länsisataman Jätkäsaaren nk. palvelukortteleita koskeneen kilpailullisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella varata kilpailualueen (sittemmin asemakaavan muutoksen nro 12608 tarkoittama alue) asunto-, hotelli-, liike- ja palveluhankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten Länsisataman Jätkäsaaresta YIT Suomi Oy:lle, A-Kruunu Oy:lle, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle, NAL Asunnot Oy:lle ja Saraco D&M Oy:lle 31.12.2021 asti.

Varauspäätöksen ehtojen mukaisesti palvelukortteleihin toteutetaan YIT:n toimesta vapaarahoitteista ja sääntelemätöntä omistus- ja vuokra-asuntotuotantoa, A-Kruunun toimesta valtion korkotukemaa vuokra-asuntotuotantoa, Asuntosäätiön toimesta valtion tukemaa asumisoikeusasuntotuotantoa, NAL Asuntojen toimesta valtion tukemaa nuori-soasuntotuotantoa ja Saracon toimesta Hitas -omistus-asuntotuotantoa. Lisäksi varausalueelle toteutetaan varausehtojen mukaisesti YIT:n toimesta huoneistohotelli sekä varauksensaajien toimesta toiminnallisesti ja kooltaan erilaisia liike- ja palvelutiloja.

Edelleen varauspäätöksen ehtojen mukaan varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettavat vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- ja vuokra-asuntotuotantona toteutettavat tontit luovutetaan myymällä käypään arvoon. Säänneltynä asuntotuotantona (valtion tukema vuokra-asuntotuotanto, asumisoikeusasuntotuotanto, nuori-soasuntotuotanto sekä Hitas -omistus-asuntotuotanto) toteutettavat tontit puolestaan luovutetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla noudattaen kaupungin kulloinkin voimassa olevia päätöksiä ja vakiintuneita käytäntöjä.

Kaupunginhallitus päätti 10.6.2019 (446 §) varata Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontit 20078/1 ja 2 Helsingin kaupungin asunto-



tuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen (tontti 20078/1) ja välimuodon asuntotuotannon suunnittelua (tontti 20078/2) varten 31.12.2021 saakka. Asuntotuotannon ilmoituksen mukaan tontti 20078/2 toteutetaan vapaarahoitteisena asuntotuotantona Hitas I - ehdoin. Samalla päätöksellä kaupunginhallitus päätti myös varata asuinkerrostalotontin 20078/3 Oulun Rakennusteho Oy:lle Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka ja asuinkerrostalotontin 20082/1 Varte Oy:lle valtion tukemien asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka.

Tontinluovutuslinjaukset

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- ja vuokra-asuntotuotantona toteutettavat ALP-1 -tontit 20833/3 ja 5 sekä 20834/2 luovutetaan myymällä käypään arvoon, koska tämä on ollut kaupunkiympäristölautakunnan 5.3.2019 (113 §) tekemän varauspäätöksen ehtona ja jo aiemmin lautakunnan hyväksymän kilpailullisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn ehtona. Näin ollen po. tonttien luovutusmuoto on siis päätetty ja ratkaistu jo ennen uusien tontinluovutuslinjausten hyväksymistä.

Palvelukorttelien hankkeiden tilanteesta

Palvelukortteleiden toteuttamisen edellyttämä asemakaava on laadittu yhteistyössä asemakaavoituspalvelun ja kaupungin eri hallintokuntien sekä varauksensaajien kanssa ja se on tullut voimaan 15.10.2020. Asemakaavan laatimisprosessin yhteydessä on samalla aktiivisesti edistetty myös asunto- ja muiden hankkeiden varsinaista rakennuslupasuunnittelua, ja useat palvelukortteihin toteutettavista hankkeista ovat jo rakennuslupavaiheessa. Ensimmäisten hankkeiden rakentamisen on tarkoitus alkaa vuoden 2021 maaliskuussa, joten palvelukorttelien tonteille on nyt tarpeen määrittää vuokraus- ja myyntiperiaatteet varauspäätöksen ehtojen mukaisesti.

Kortteleiden 20078 ja 20082 hankkeiden tilanteesta

Kaupunginhallituksen varauspäätöksen tekemisen jälkeen kortteleiden asuntohankkeiden toteutussuunnittelu on edennyt varauspäätöksen ehtojen mukaisesti ja kortteliin 20078 osalta kaikki kortteliin toteutettavat asuntohankkeet ovat rakennuslupavaiheessa ja kortteliin rakentamisen on tarkoitus alkaa tontista 20078/3 arviolta maaliskuussa 2021. Kortteliin 20082 tontin 20082/1 rakentamisen on tarkoitus alkaa huhtikuussa 2021 ja tontti on nyt rakennuslupavaiheessa. Näin ollen myös po. tonteille on tarpeen määrittää vuokrauseriaatteet.

Asemakaava- ja tonttitiedot



Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12608 (Jätkäsaaren Palvelukorttelit) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.8.2020 ja se on tullut voimaan 15.10.2020.

Kaava-alueelle sijoittuvat seuraavat po. asemakaavan muutoksen mukaiset asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tontit (ALP-1), jotka ovat tämän esityksen kohteena:

- 20833/1, tontin rakennusoikeus on yhteensä 8 510 k-m² ja pinta-ala 1 648 m². Tontin osoite on Atlantinkatu 2.
- 20833/2, tontin rakennusoikeus on yhteensä 3 580 k-m² ja pinta-ala 1 287 m². Tontin osoite on Länsisatamankatu 29.
- 20833/3, tontin rakennusoikeus on yhteensä 4 950 k-m² ja pinta-ala 1 607 m². Tontin osoite on Länsisatamankatu 31.
- 20833/4, tontin rakennusoikeus on yhteensä 3 800 k-m² ja pinta-ala 781 m². Tontin osoite on Gibraltarinaukio 4.
- 20833/5, tontin rakennusoikeus on yhteensä 3 710 k-m² ja pinta-ala 817 m². Tontin osoite on Gibraltarinaukio 2.
- 20834/1, tontin rakennusoikeus on yhteensä 5 030 k-m² ja pinta-ala 1 149 m². Tontin osoite on Gibraltarinaukio 1.
- 20834/2, tontin rakennusoikeus on yhteensä 10 450 k-m² ja pinta-ala 3 268 m². Tontin osoite on Gibraltarinaukio.
- 20834/3, tontin rakennusoikeus on yhteensä 5 650 k-m² ja pinta-ala 2 041 m². Tontin osoite on Atlantinkatu 8.

Kopio asemakaavan muutoksen nro 12608 kaavakartasta on liitteenä 4.

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

Kaava-alueelle sijoittuvat mm. seuraavat po. asemakaavan muutoksen mukaiset asuinkerrostalotontit (AK), jotka ovat tämän esityksen kohteena:

- 20078/1, tontin rakennusoikeus on yhteensä 5 000 k-m² ja pinta-ala 2 071 m². Tontin osoite on Kanariankatu 4.
- 20078/2, tontin rakennusoikeus on yhteensä 4 600 k-m² ja pinta-ala 2 411 m². Tontin osoite on Kanariankatu 6.



- 20078/3, tontin rakennusoikeus on yhteensä 4 500 k-m² ja pinta-ala 1 588 m². Tontin osoite on Tahitinkatu.

- 20082/1, tontin rakennusoikeus on yhteensä 4 000 k-m² ja pinta-ala 1 410 m². Tontin osoite on Atlantinkatu 19.

Kopio asemakaavan muutoksen nro 12500 kaavakartasta on liitteenä 5.

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

Palvelukorttelien säännelty ja varauspäättökseen tarkoittama asuntotuotanto toteutetaan ALP-1 -tonteille 20833/2 ja 4 sekä 20834/1 ja 3, jotka luovutetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla ja joille nyt esitetään vahvistettavaksi vuokrausperiaatteet.

Korttelin 20078 tontit 20078/1-3 sekä tontti 20082/1 luovutetaan säänneltyyn asuntotuotantoon pitkäaikaisesti vuokraamalla ja niille esitetään niin ikään nyt vahvistettavaksi vuokrausperiaatteet.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu Jätkäsaaren ja myös Kalasataman sekä Vallilan alueille aiemmin vahvistetut tai kaupungin toimielinten osaltaan päättämät vuokrausperiaatteet, tonttien sijainti ja valtion tukeman asuntotuotannon osalta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) ko. tonttien enimmäishintaa koskeva ennakkoratkaisu. Tällä tavoin on pyritty mahdollisimman yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vertailutiedot

Vertailutietona 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 perusteenä 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 asuntokerroslaa 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).

Hitas-asuntotuotannon osalta vertailutietoina todettakoon ensinnäkin, että kaupunginvaltuusto päätti 16.1.2019 (7 §) vahvistaa Länsisataman Jätkäsaarella sijaitsevien asuinkerrostalotonttien (AK) 20829/1 ja 2 vuokrausperiaatteet seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 42 euroa.

- Alkuvuosialennuksen johdosta tonttien maanvuokrasta peritään va-paarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2023 saakka.

Kaupunginvaltuusto päätti 26.8.2020 (182 §) vahvistaa Vallilassa sijaitsevien asuinkerrostalotonttien (AK) 22585/19 ja 21 vuokrausperiaatteet seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 45 euroa ja asuntontteille toteutettavien liike- ja toimitilojen osalta vähintään 25 euroa.

Lopuksi vertailutietoina todettakoon Hitas-asuntotuotannon osalta, että kaupunkiympäristölautakunta päätti 8.12.2020 (719 §) osaltaan hyväksyä Kalasataman Työpajanpihan asuinkerrostalotontin (AK) 10592/2 vuokrausperiaatteet seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotontin (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon osalta



vähintään 46 euroa ja asuntotontille toteutettavien liiketilojen osalta vähintään 26 euroa.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

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

Asuinkerrostalotonttien (AK) 20078/1 ja 20082/1 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion tukeman vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta vähintään 41 euroa.

Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tonttien (ALP-1) 20833/2 ja 4 sekä 20834/3 tai niistä muodostettavien tonttien 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 esitetään perittävän asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tontin (ALP-1) 20834/1 sekä asuinkerrostalotonttien (AK) 20078/2-3 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 46 euroa ja tonteille toteutettavien nk. kivijalkaliike, -myymälä, -näyttely, -toimisto tai muiden vastaavien tilojen osalta vähintään 27 euroa.

Ensi vaiheessa tonteille esitetään myönnettäväksi alkuperäisestä vuokrasta valtion tukemilta tonteilta 30 %:n ja vapaarahoitteisilta tonteilta 20 %:n ns. alkuvuosialennus 31.12.2026 saakka. Alkuvuosialennus esitetään myönnettäväksi alueen rakentamisesta johtuvan keskeneräisyyden perusteella ja tämän johdosta siis valtion tukemien tonttien osalta maanvuokrasta perittäisiin 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2026 saakka.

Alkuvuosialennuksen päätyttyä valtion tukemien tonttien 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.

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.

AK-tonttien 20078/1 ja 20082/1 laskennallinen k-m² -hinta hintatasossa (11/2020, ind. 19,77) olisi esitetyn mukaisesti noin 810 euroa ilman ns. Ara-alennusta ja Ara-alennuksella noin 648 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa ja ns. Ara-alennus huomioon ottaen noin 2,60 euroa/as-m²/kk. Mainitussa hinta-arviossa ei ole huomioitu tonteille edellä esitettyä ns. alkuvuosialennusta.

ALP-1 -tonttien 20833/2 ja 4 sekä 20834/3 laskennallinen k-m² -hinta hintatasossa (11/2020, ind. 19,77) olisi esitetyn mukaisesti noin 790 euroa ilman ns. Ara-alennusta ja Ara-alennuksella noin 632 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa ja ns. Ara-alennus huomioon ottaen noin 2,50 euroa/as-m²/kk. Mainitussa hinta-arviossa ei ole huomioitu tonteille edellä esitettyä ns. alkuvuosialennusta.

ALP-1 -tontin 20834/1 sekä AK-tonttien 20078/2-3 laskennallinen k-m² -hinta hintatasossa (11/2020, ind. 19,77) olisi esitetyn mukaisesti noin 910 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 3,60 euroa/as-m²/kk. Mainitussa hinta-arviossa ei ole huomioitu tonteille edellä esitettyä ns. alkuvuosialennusta.

Vuokra-ajaksi esitetään 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.

Myyntiperiaatteet

Ehdotetut myyntiperiaatteet

Asiassa esitetään, että ALP-1 -tontit 20833/3, 20833/5 ja 20834/2 tai niistä muodostettavat vapaarahoitteiseen sääntelemättömään omistusta ja vuokra-asuntotuotantoon toteutettavat tontit myytäisiin varauspäätöksen mukaisesti ja seuraavin ehdoin:



Tontin 20833/3 kauppahinta on vapaarahoitteisen sääntelemättömän asuinrakennusoikeuden (omistusasuntotuotanto) osalta vähintään 1 400 euroa/k-m² ja tontille toteutettavien nk. kivijalkaliiketilojen osalta vähintään 550 euroa/k-m² 31.8.2022 asti.

Tontin 20833/5 kauppahinta on vapaarahoitteisen sääntelemättömän asuinrakennusoikeuden (vuokra-asuntotuotanto) osalta vähintään 1 350 euroa/k-m² ja tontille toteutettavien nk. kivijalkaliiketilojen osalta vähintään 550 euroa/k-m² 31.8.2022 asti.

Tontin 20834/2 kauppahinta on vapaarahoitteisen sääntelemättömän asuinrakennusoikeuden (omistusasuntotuotanto) osalta vähintään 1 400 euroa/k-m², päiväkotitilojen osalta vähintään 550 euroa/k-m², nk. kivijalkaliiketilojen osalta vähintään 550 euroa/k-m² ja nk. asukaspuiston sisätilojen osalta vähintään 500 euroa/k-m² 31.8.2022 asti.

Edellä esitetyt kauppahintoja korotetaan 1.9.2022 alkaen niiden nykyarvon säilyttämiseksi kolmen (3) prosentin suuruisella vuotuisella korotuksella kaupan tekemiseen asti. Korotus lasketaan kauppahinnan maksukuukauden loppuun ja se pyöristetään lähimpään tuhanteen (1 000) euroon.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikkö on ennen hintaneuvottelujen aloittamista tilannut riippumattomalta arvioitsijalta (Catella Property Oy) arviolausunnon tonttien eri pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien markkina-arvoista ja esitetyt hinnat vastaavat tonttien arviolausunnon mukaista käypää markkina- ja myyntihintaa.

Kauppahintaa ei perittäisi siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan ylityksen. Mikäli tontin tai siitä muodostettavan tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää tontin asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden määrän tai asemakaavan mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla olisi oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Esityksen mukaan tontin 20833/3 kauppahinta tulisi olemaan vähintään noin 6,8 milj. euroa, tontin 20833/5 vähintään noin 4,8 milj. euroa ja tontin 20834/2 vähintään noin 13,6 milj. euroa. Esitys vastaa varauksensaajan kanssa saavutettua neuvottelutulosta.

Tontin (ALP-1) 20833/1 vuokrausperiaatteet ja osto-oikeus

Asiassa esitetään, että tontti 20833/1, jolle toteutetaan huoneistohotelli- ja päiväkotitiloihin, päivittäistavarakauppa ja kivijalkaliiketiloihin, luovutettaisiin pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, johon sisältyisi vuokralaisen os-



to-oikeus tonttiin. Menettely vastaa hotellitonttien osalta vakiintuneesti käytettyä luovutusmenettelyä.

Tontin luovutushintojen määrittämiseksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikkö on ennen hintaneuvottelujen aloittamista tilannut kahdelta riippumattomalta arvioitsijalta (Catella Property Oy ja GEM Valuation Oy) arviolausunnon tontin eri pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien markkina-arvoista ja jäljempänä esitetyt vuokraus- ja myyntihinnat vastaavat po. tontin arviolausuntojen mukaisesti käypää markkinahintaa. Esitys vastaa myös tältä osin varauksensaajan kanssa saavutettua neuvottelutulosta.

Edellä sanotun perusteella tontin 20833/1 tai siitä muodostettavan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana huoneistohotellitilojen osalta vähintään 32,90 euroa, päivittäistavarakauppatilojen osalta vähintään 30,30 euroa ja nk. kivijalkaliiketilojen osalta vähintään 27,80 euroa. Laskennallinen k-m2 -hintaa hintatasossa (11/2020, ind. 19,77) olisi tällöin huoneistohotellitilojen osalta noin 650 euroa, päivittäistavarakauppatilojen osalta noin 600 euroa ja nk. kivijalkaliiketilojen osalta noin 550 euroa.

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. Vuokra-ajaksi esitetään noin 60 vuotta siten, että vuokra-ajaksi alkaisi myöhemmin päätettävästä ajankohdasta ja päättyisi 31.12.2080.

Tontin kauppahinnat olisivat samat kuin viralliseen elinkustannusindeksiin sidotut vuokrahinnat, mutta kauppahintoja korotetaan niiden nykyarvon säilyttämiseksi yhden (1) vuoden ja kuuden (6) kuukauden kuluttua tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta seuraavan kuukauden alusta kahden (2) prosentin suuruisella vuotuisella korotuksella kaupan tekemiseen asti.

Mikäli tontin tai siitä muodostettavan tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää tontin asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden määrän tai asemakaavan mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa. Kauppahintaa tai maanvuokraa ei peritä siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan ylityksen.

Vuokralaisen osto-oikeus olisi voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta ja vuokralaisella olisi mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan sen jäl-



19.01.2021

Asia/5

keen, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Tämän hetkinen po. tontin myyntihinta olisi noin 5,5 milj. euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Myyntiperiaatteet
- 3 Tontin 20833/1 vuokrausperiaatteet ja osto-oikeus
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12608 kaavakartta
- 5 Asemakaavan muutoksen nro 12500 kaavakartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

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