



08.02.2021

Asia/6

## § 101

### V 17.2.2021, Vuokraus- ja myyntiperiaatteiden määrittäminen eräille tonteille (Länsisatama, Jätkäsaari)

HEL 2020-014003 T 10 01 01 02

## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin Länsisataman Jätkäsaarella 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
- asemakaavan muutokseen nro 12608 sisältyvien asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tonttien (ALP-1) 20833/3 ja 5 sekä 20834/2 myyntiperiaatteet liitteen 2 mukaisesti
- 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

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(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

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



## Esittelijän perustelut

### Asemakaava- ja tonttitiedot

#### Asemakaavan muutos nro 12608

Kaupunginvaltuusto on 26.8.2020 § 184 hyväksynyt Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutoksen nro 12608 (Jätkäsaaren Palvelukorttelit). Asemakaava on tullut voimaan 15.10.2020. Asemakaavan muutos koskee satama-alueita, joka sijaitsee Atlantinkadun, Länsisatamankadun ja Hyväntoivonpuiston rajaamalla alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa kahden toiminnoiltaan sekoittuneen, asumista ja muita toimintoja sisältävän korttelin rakentamisen. Uutta asuntokerrosalaa on 45 680 k-m<sup>2</sup>, josta huoneistohotellin osuus korttelissa 20833 tontilla 1 on 7 950 k-m<sup>2</sup>. Kivijalkaliiketilojen sekä palvelu- ja yhteistilojen osuus molemmissa kortteleissa on yhteensä 3 130 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi kylätalolle varataan 500 k-m<sup>2</sup> korttelista 20833 tontilta 4. Asukasmäärän lisäys on noin 860 asukasta.

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

- 20833/1, rakennusoikeus 8 510 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 1 648 m<sup>2</sup>, osoite Atlantinkatu 2
- 20833/2, rakennusoikeus 3 580 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 1 287 m<sup>2</sup>, osoite Länsisatamankatu 29
- 20833/3, rakennusoikeus 4 950 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 1 607 m<sup>2</sup>, osoite Länsisatamankatu 31
- 20833/4, rakennusoikeus 3 800 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 781 m<sup>2</sup>, osoite Gibraltarinaukio 4
- 20833/5, rakennusoikeus 3 710 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 817 m<sup>2</sup>, osoite Gibraltarinaukio 2
- 20834/1, rakennusoikeus 5 030 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 1 149 m<sup>2</sup>, osoite Gibraltarinaukio 1
- 20834/2, rakennusoikeus 10 450 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 3 268 m<sup>2</sup>, osoite Gibraltarinaukio
- 20834/3, rakennusoikeus 5 650 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 2 041 m<sup>2</sup>, osoite Atlantinkatu 8.

Asemakaavan ote on liitteenä 4.

#### Asemakaavan muutos nro 12500

Jätkäsaaren Melkinlaiturin asemakaavan muutos nro 12500 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.1.2019 § 10 ja se on tullut voimaan 12.3.2019. Kaavaratkaisu mahdollistaa meren äärelle sijoittuvien



asuinkortteleiden, puistojen sekä koulun ja päiväkodin rakentamisen satamatoiminnoilta vapautuneelle alueelle. Uutta asuntokerrosalaa on 94 355 k-m<sup>2</sup>, toimisto- ja liiketilojen kerrosalaa 3 720 k-m<sup>2</sup> ja julkisten palveluiden kerrosalaa 11 000 k-m<sup>2</sup>. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=2,0. Asukasmäärän lisäys on noin 2 300.

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

- 20078/1, rakennusoikeus 5 000 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 2 071 m<sup>2</sup>, osoite Kanariankatu 4
- 20078/2, rakennusoikeus 4 600 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 2 411 m<sup>2</sup>, osoite Kanariankatu 6
- 20078/3, rakennusoikeus 4 500 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 1 588 m<sup>2</sup>, osoite Tahitinkatu.
- 20082/1, rakennusoikeus yhteensä 4 000 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 1 410 m<sup>2</sup>, osoite Atlantinkatu 19.

Asemakaavan ote on liitteenä 5.

## Varauspäätökset

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

Varauspäätöksen mukaan palvelukortteleihin toteutetaan YIT:n toimesta vapaarahoitteista ja sääntelemätöntä omistus- ja vuokra-asuntotuotantoa, A-Kruunu Oy:n toimesta valtion korkotukemaa vuokra-asuntotuotantoa, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n toimesta valtion tukemaa asumisoikeusasuntotuotantoa, NAL Asunnot Oy:n toimesta valtion tukemaa nuorisoasuntotuotantoa ja Saracon D&M Oy:n toimesta Hitas -omistus-asuntotuotantoa. Lisäksi varausalueelle toteutetaan YIT:n toimesta huoneistohotelli sekä varauksensaajien toimesta kooltaan sekä toiminnoiltaan erilaisia liike- ja palvelutiloja.

Varausehtojen mukaan varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettavat vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- ja vuokra-asuntotuotantona toteutettavat tontit luovutetaan myymällä käypään arvoon. Säänneltynä asuntotuotantona (valtion tukema vuokra-asuntotuotanto, asumisoikeusasuntotuotanto, nuorisoasuntotuotanto



sekä Hitas -omistusasuntotuotanto) toteutettavat tontit luovutetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla noudattaen kaupungin kulloinkin voimassa olevia päätöksiä ja vakiintuneita käytäntöjä.

Kaupunginhallitus on 10.6.2019 § 446 päättänyt varata Jätkäsaaren asuinkerrostalotontit 20078/1 ja 2 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att) valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen (tontti 20078/1) ja välimuodon asuntotuotannon suunnittelua (tontti 20078/2) varten 31.12.2021 saakka. Att:n ilmoituksen mukaan tontti 20078/2 toteutetaan vapaarahoitteisena asuntotuotantona Hitas I -ehdoin. Samalla päätöksellä kaupunginhallitus varasi 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 tekemän varauspäätöksen ehtona ja jo aiemmin lautakunnan hyväksymän kilpailullisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn ehtona. Kaupunginhallitus on 1.4.2019 § 220 hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet. Siirtymäsäännösten mukaan linjaukset ja soveltamisohjeet koskevat niiden hyväksymisen jälkeen vireille tulleita tontin- ja kehittämisvarauksia sekä tontinluovutuksia. Ennen päätöstä vireille tulleiden hankkeiden osalta noudatetaan aiemmin voimassa olleita käytäntöjä ja periaatteita.

#### Kortteleiden 20833 ja 20834 hankkeiden tilanteesta

Palvelukortteleiden toteuttamisen edellyttämä asemakaava on laadittu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun ja kaupunginkanslian sekä varauksensaajien kanssa. Asemakaavan laatimisprosessin yhteydessä on samalla aktiivisesti edistetty myös asunto- ja muiden hankkeiden varsinaista rakennuslupasuunnittelua, ja useat palvelukortteleihin toteutettavista hankkeista ovat jo rakennuslupavaiheessa. Ensimmäisten hankkeiden rakentamisen on tarkoitus alkaa vuoden 2021 maaliskuussa.

#### Kortteleiden 20078 ja 20082 hankkeiden tilanteesta

Kaupunginhallituksen varauspäätöksen jälkeen kortteleiden asuntohankkeiden toteutus suunnittelu on edennyt varauspäätöksen ehtojen mukaisesti ja korttelin 20078 osalta kaikki kortteliin toteutettavat asun-



08.02.2021

Asia/6

tohankkeet ovat rakennuslupavaiheessa. Korttelin rakentamisen on tarkoitus alkaa tontista 20078/3 arviolta maaliskuussa 2021. Korttelin 20082 tontin 20082/1 rakentamisen on tarkoitus alkaa huhtikuussa 2021. Tontti on nyt rakennuslupavaiheessa.

#### Maaperätiedot

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

Säänneltyyn asuntotuotantoon pitkäaikaisesti vuokraamalla luovutettavat tontit

Kortteleiden 20833 ja 20834 säännelty ja varauspäätöksen tarkoittama asuntotuotanto toteutetaan ALP-1 -tonteille 20833/2 ja 4 sekä 20834/1 ja 3, jotka luovutetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla.

Korttelin 20078 tontit 20078/1–3 sekä tontti 20082/1 luovutetaan säänneltyyn asuntotuotantoon pitkäaikaisesti vuokraamalla.

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

#### Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 16.1.2019 § 7 vahvistanut Jätkäsaarella sijaitsevien asuinkerrostalotonttien (AK) 20075/1–3 ja 20830/2 vuokrausperiaatteet seuraavasti:

- 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 % vuoden 2023 loppuun 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 todetaan, että kaupunginvaltuuston päätöksessä 16.1.2019 § 7 on vahvistettu Jätkäsaassa sijaitsevien asuinkerrostalotonttien (AK) 20829/1 ja 2 vuokrausperiaatteet seuraavasti:

- 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 vaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2023 saakka.

Kaupunginvaltuusto on 26.8.2020 § 182 vahvistanut Vallilassa sijaitsevien asuinkerrostalotonttien (AK) 22585/19 ja 21 vuokrausperiaatteet seuraavasti:

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

Hitas-asuntotuotannon osalta esitetään lisäksi, että kaupunginhallitus on 1.2.2021 esittänyt kaupunginvaltuustolle Kalasataman asuinkerrostalotontin (AK) 10592/2 vuokrausperiaatteiden vahvistamista seuraavasti:

- 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.

#### Vuosivuokra ja vuokra-aika

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 myönnetään alkuperäisestä vuokrasta valtion tukemilta tonteilta 30 %:n ja vapaarahoitteisilta tonteilta 20 %:n ns. alkuvuosialennus 31.12.2026 saakka. Alkuvuosialennus myönnetään alueen rakentamisesta johtuvan keskeneräisyyden perusteella ja tämän johdosta siis valtion tukemien tonttien osalta maanvuokrasta perittäisiin 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta vastaavin periaattein 80 % vuoden 2026 loppuun saakka.

Alkuvuosialennuksen päätyttyä valtion tukemien tonttien osalta vuokrasta 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).

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä 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-m<sup>2</sup> -hinta hintatasossa (11/2020, ind. 19,77) on esitetyn mukaisesti noin 810 euroa ilman ns. Ara-alennusta ja Ara-alennuksella noin 648 euroa. Maanvuokran teo-



reettinen vaikutus asumiskustannuksiin on mainitussa hintatasossa ja ns. Ara-alennus huomioon ottaen noin 2,60 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk. Mainitussa hinta-arviossa ei ole huomioitu tonteille edellä esitettyä ns. alkuvuosialennusta.

ALP-1 -tonttien 20833/2 ja 4 sekä 20834/3 laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hinta hintatasossa (11/2020, ind. 19,77) on esitetyn mukaisesti noin 790 euroa ilman ns. Ara-alennusta ja Ara-alennuksella noin 632 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on mainitussa hintatasossa ja ns. Ara-alennus huomioon ottaen noin 2,50 euroa/as-m<sup>2</sup>/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-m<sup>2</sup> -hinta hintatasossa (11/2020, ind. 19,77) on esitetyn mukaisesti noin 910 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on mainitussa hintatasossa noin 3,60 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk. Mainitussa hinta-arviossa ei ole huomioitu tonteille edellä esitettyä ns. alkuvuosialennusta.

Vuokra-aika on noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika päättyy 31.12.2080. Jätkäsaaren alueella tontit on noudatetun käytännön mukaisesti vuokrattu noin 60 vuodeksi.

#### Myyntiperiaatteet ja kauppahinta

ALP-1 -tontit 20833/3, 20833/5 ja 20834/2 tai niistä muodostettavat vapaarahoitteiseen sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon toteutettavat tontit myydään varauspäätöksen mukaisesti seuraavasti.

Tontin 20833/3 kauppahinta on vapaarahoitteisen sääntelemättömän asuinrakennusoikeuden (omistusasuntotuotanto) osalta vähintään 1 400 euroa/k-m<sup>2</sup> ja tontille toteutettavien nk. kivijalkaliiketilojen osalta vähintään 550 euroa/k-m<sup>2</sup> 31.8.2022 asti. Kauppahinta on vähintään noin 6,8 milj. euroa

Tontin 20833/5 kauppahinta on vapaarahoitteisen sääntelemättömän asuinrakennusoikeuden (vuokra-asuntotuotanto) osalta vähintään 1 350 euroa/k-m<sup>2</sup> ja tontille toteutettavien nk. kivijalkaliiketilojen osalta vähintään 550 euroa/k-m<sup>2</sup> 31.8.2022 asti. Kauppahinta on vähintään noin 4,8 milj. euroa

Tontin 20834/2 kauppahinta on vapaarahoitteisen sääntelemättömän asuinrakennusoikeuden (omistusasuntotuotanto) osalta vähintään 1 400 euroa/k-m<sup>2</sup>, päiväkotitilojen ja nk. kivijalkaliiketilojen osalta vähintään 550 euroa/k-m<sup>2</sup> sekä asukaspuiston sisätilojen osalta vähintään





500 euroa/k-m<sup>2</sup> 31.8.2022 asti. Kauppahinta on vähintään noin 13,6 milj. euroa.

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.

Myyntihinnat ovat markkinaehtoisia ottaen huomioon ulkopuolisen arvioitsijan laatima arviolausunto tonttien markkina-arvoista, vertailukauppahinnat sekä markkinaolosuhteet. Arviolausunto on oheismateriaalissa.

Kauppahintaa ei peritä 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 on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

#### Vuokrausperiaatteet ja osto-oikeus

ALP-1 tontti 20833/1, jolle toteutetaan huoneistohotellihanke, päivittäistavarakauppa ja kivijalkaliiketilaja luovutetaan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, johon sisältyy osto-oikeus tonttiin. Menettely vastaa hotellitonttien osalta vakiintuneesti käytettyä luovutusmenettelyä sekä kaupungin tontinluovutuslinjauksia.

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-m<sup>2</sup> -hintatasossa (11/2020, ind. 19,77) on 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-aika on noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

Tontin kauppahinnat olisivat samat kuin viralliseen elinkustannusindeksiin sidotut vuokrahinnat, mutta kauppahintoja korotetaan niiden nyky-



arvon 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.

Tontin luovutushinta on markkinaehtoinen ottaen huomioon ulkopuolisen arvioitsijan laatima arviolausunto tonttien markkina-arvoista, vertailukauppahinnat sekä markkinaolosuhteet. Arviolausunto on oheismateriaalissa.

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 on voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta ja vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan sen jälkeen, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Tämän hetkinen myyntihinta olisi noin 5,5 milj. euroa.

#### Toimivalta ja päätöksen täytäntöönpano

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 6 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden luovuttamisesta, milloin luovutettavan omaisuuden kauppahinta ylittää 10 miljoonaa euroa.

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösesityksen oikeuttaa tonttipäällikkö tai tämän valtuuttama myymään liitteestä 2 ilmenevät tai niistä muodostettavat tontit liitteen 2 mukaisesti.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

---

#### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

F10680001200062637

#### Alv.nro

F102012566



08.02.2021

Asia/6

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

## Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 2 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 19.01.2021 § 12

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 vuokrauspe-



08.02.2021

Asia/6

---

riaatteet 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