



§ 764

V 28.8.2013, Länsisataman korttelin 20801 ja sitä palvelevien
maanalaisten tilojen vuokraus- ja myyntiperusteet

HEL 2013-008597 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20801 asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen ohjeellisen tontin nro 1 tai siitä muodostettavat Hitas I -ehdoin toteutettavaan Hitas-omistusasuntotuotantoon ja valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra tai siitä tonttijaolla muodostettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas I -ehdoin toteutettavien Hitas-omistusasuntojen osalta 33 euroa.

Liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Julkisten palvelutilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2

Asuntotonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).



Alkuvuosialennuksen johdosta maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2015 saakka.

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20801 asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen ohjeellisen kaavatontin nro 1 tai siitä muodostettavat vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tulevat tontit seuraavin ehdoin:

1

Tontin tai tonttien kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra- ja/tai omistusasuntojen osalta 1 075 euroa/k-m² 31.12.2014 asti.

Tontille tai tonteille toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä kauppahinta on 535 euroa/k-m² 31.12.2014 asti.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Mikäli tontin tai siitä muodostettavien tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaisen ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitusta tonttijaosta ilmenevä rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Kauppahinnalle maksetaan 1.1.2015 alkaen korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.

2

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



C

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään tontista (AL) 20801/1 tai siitä muodostettavista vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tulevista tonteista lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

D

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan liitteestä 2 ilmenevän noin 2 092 m²:n suuruisen maanalaisen alueen Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:lle maanalaisen jäteaseman toimintaa varten lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.10.2072 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Jäteaseman toimintaa palvelevien tilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa.

2

Jäteaseman ajo- ja kulkuyhteyksistä peritään samaa vuosivuokraa kuin muidenkin jäteaseman toimintaa palvelevien tilojen osalta.

E

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:lle liitteestä 3 ilmenevien kiinteistöjen alapuolelta liitekarttaan 4 (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy 9.4.2013) sinisellä viivoituksella merkityn yhteensä noin 20 230 m²:n suuruisen maanalaisen määräalan maanalaisen pysäköintilaitoksen ja yhteisväestönsuojatilojen toimintaa varten lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 15.5.2073 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Pysäköinti- ja yhteisväestönsuojatilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa.

2

Pysäköintilaitoksen ja yhteisväestönsuojatilojen ajo- ja kulkuyhteyksistä peritään samaa vuosivuokraa kuin muidenkin tilojen osalta.

F



Kaupunginvaltuusto päättäne oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan liitteestä 5 ilmenevän (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy 10.10.2012) noin 4 400 m²:n suuruisen asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaiselle puistoalueelle (VP, Hyväntoivonpuisto) sijoittuvan maanalaisen alueen, joka muodostuu osittain 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20257 tontista nro 4, korttelin nro 20250 tontista nro 3, korttelin nro 20249 tontista nro 1, korttelin nro 20257 tontista nro 2 sekä osin yleisestä alueesta (91-20-9906-101), pysäköintitarkoituksiin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Pysäköintilaitostoimintaa palvelevien tilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa.

2

Pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyksistä peritään samaa vuosivuokraa kuin muidenkin tilojen osalta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kopio kaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta
- 2 Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n vuokra-aluekartta (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy, 3.10.2012)
- 3 Jätkäsaaren pysäköinti Oy, luettelo määräalalle sijoittuvista kiinteistöistä
- 4 Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n vuokra-aluekartta (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy, 9.4.2013)
- 5 Vuokra-aluekartta, korttelia nro 20801 palveleva maanalainen pysäköintilaitos

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20801 asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen ohjeellisen tontin nro 1



tai siitä muodostettavat Hitas I -ehdoin toteutettavaan Hitas-omistusasuntotuotantoon ja valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra tai siitä tonttijaolla muodostettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas I -ehdoin toteutettavien Hitas-omistusasuntojen osalta 33 euroa.

Liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Julkisten palvelutilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2

Asuntotonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Alkuvuosialennuksen johdosta maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2015 saakka.

3

Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20801 asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen ohjeellisen kaavatontin



nro 1 tai siitä muodostettavat vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tulevat tontit seuraavin ehdoin:

1

Tontin tai tonttien kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra- ja/tai omistusasuntojen osalta 1 075 euroa/k-m² 31.12.2014 asti.

Tontille tai tonteille toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä kauppahinta on 535 euroa/k-m² 31.12.2014 asti.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Mikäli tontin tai siitä muodostettavien tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaisen ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitusta tonttijaosta ilmenevä rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Kauppahinnalle maksetaan 1.1.2015 alkaen korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.

2

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

C

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään tontista (AL) 20801/1 tai siitä muodostettavista vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tulevista tonteista lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

D

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan liitteestä 2 ilmenevän noin 2 092 m²:n suuruisen maanalaisen alueen Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:lle maanalaisen jäteaseman toimintaa varten lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.10.2012 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:



1

Jäteaseman toimintaa palvelevien tilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa.

2

Jäteaseman ajo- ja kulkuyhteyksistä peritään samaa vuosivuokraa kuin muidenkin jäteaseman toimintaa palvelevien tilojen osalta.

E

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:lle liitteestä 3 ilmenevien kiinteistöjen alapuolelta liitekarttaan 4 (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy 9.4.2013) sinisellä viivoituksella merkityn yhteensä noin 20 230 m²:n suuruisen maanalaisen määräalan maanalaisen pysäköintilaitoksen ja yhteisväestönsuojatilojen toimintaa varten lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 15.5.2073 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Pysäköinti- ja yhteisväestönsuojatilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa.

2

Pysäköintilaitoksen ja yhteisväestönsuojatilojen ajo- ja kulkuyhteyksistä peritään samaa vuosivuokraa kuin muidenkin tilojen osalta.

F

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan liitteestä 5 ilmenevän (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy 10.10.2012) noin 4 400 m²:n suuruisen asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaiselle puistoalueelle (VP, Hyväntoivonpuisto) sijoittuvan maanalaisen alueen, joka muodostuu osittain 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20257 tontista nro 4, korttelin nro 20250 tontista nro 3, korttelin nro 20249 tontista nro 1, korttelin nro 20257 tontista nro 2 sekä osin yleisestä alueesta (91-20-9906-101), pysäköintitarkoituksiin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Pysäköintilaitostoimintaa palvelevien tilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa.



2

Pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyksistä peritään samaa vuosivuokraa kuin muidenkin tilojen osalta.

Esittelijä

Korttelin 20801 varaaminen ja varausehdot

Jätkäsaaren aloitusalueelle (asemakaavan muutoksen nro 11770 mukainen alue) sijoittuu muun ohella ohjeellinen kaavatontti 20801/1, joka kuuluu asuin-, toimisto- ja liikerakennusten korttelialueeseen (AL). Korttelin kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 22 000 k-m².

Kortteli oli alun perin varattu Suomen itsenäisyyden juhlarahasto Sitralle. Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tuli tutkia energiatehokkaita ja innovatiivisia ratkaisuja kaupunkirakentamiseen Sitran esittämässä hakemuksessa tarkemmin ilmenevällä tavalla.

Kaupunginhallitus päätti keväällä 2013 muuttaa varaussopimusta niin, että sopimus oikeuksineen ja velvoitteineen oli siirrettävissä yksin SRV Yhtiöt Oy:lle sekä VVO Yhtymä Oy:lle.

Tontinvaraus on voimassa 31.12.2014 saakka, mikäli varauksensaajat noudattavat varaussopimuksen ja varauspäättösten ehtoja.

Kortteli on tarkoitus jakaa useaksi tontiksi. Varausehtojen mukaan kortteliin toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään noin 45 % (noin 8 800 k-m²) voidaan toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja, vähintään noin 37 % (noin 7 000 k-m²) Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin ja vähintään noin 18 % (noin 3 500 k-m²) valtion korkotukemina vuokra-asuntoina. Varauksensaajat ovat lisäksi velvollisia toteuttamaan kortteliin liike- tai muuta vastaavaa kaupallista tilaa vähintään noin 2 000 k-m² ja toimistotilaa vähintään noin 300 k-m².

Tontin autopaikat (noin 160 ap) tulee sijoittaa tontille maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Korttelin suunnittelun yhteydessä on tutkittu mahdollisuutta sijoittaa autopaikat korttelin viereiselle puistoalueelle (Hyväntoivonpuisto) toteutettavaan maanalaiseen betonirakenteiseen pysäköintilaitokseen. Varauksensaajat ovat jättäneet asiaa koskevan poikkeamislupahakemuksen kaupungille.

Kopio asemakaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta on liitteenä 1.

Ehdotetut vuokrauserusteet

Korttelin rakentaminen on tarkoitus käynnistää, joten siitä muodostettaville tonteille tulee vahvistaa luovutusperusteet.



Hitas- tai valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon luovutettavat tontit

Tontista 20801/1 muodostettavat Hitas I -ehdoin toteutettavaan Hitas-omistusasuntotuotantoon ja valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevat tontit on tarkoitus vuokrata pitkäaikaisesti. Vuokrauserusteiden määrittelyssä on huomioitu samalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Hitas I -ehdoin toteutettavaan Hitas-omistusasuntotuotantoon ja valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevien tonttien vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas I -ehdoin toteutettavien Hitas-omistusasuntojen ja valtion korkotukemien vuokra-asuntojen osalta 33 euroa.

Vuokra vastaa hintatasossa 4/2013 624 euron kerrosneliömetrihintaa, ja ns. alennettu ARA-hinta huomioiden noin 499 euroa). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin 2,50 euroa/as-m²/kk (ARA-alennus huomioiden noin 2,00 euroa/as-m²/kk).

Liike- tai niihin verrattavien tilojen sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä vuosivuokra voitaisiin näillä tonteilla määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

Hintatasossa 4/2013 (ind. 1892) laskettu kerrosneliömetrihintana olisi tällöin 530 euroa. Hintaa voidaan pitää sopivana niiden kysyntä huomioon ottaen, kun tavoitteena on saada katuvarren liiketilat myös toteutumaan.

Asuntotonteille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit) vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa. Ehdotettu vuokra vastaa yleisten rakennusten tonteilta perittyä vuokratasoa, joka on noin puolet vastaavasta asuntotontista peritystä vuokrasta.

Tonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Lisäksi valtion tukemaan tuotantoon toteutettaville asuntotonteille tai mainittua tuotantoa vastaavalle tontin asuntorakennusoikeuden



osuudelle esitetään myönnettäväksi alkuperäisestä vuokrasta mahdollisen arava- tai korkotukialennuksen lisäksi 30 % alkuvuosialennus ja vapaarahoitteisille kohteille 20 % alkuvuosialennus 31.12.2015 saakka. Alkuvuosialennus esitetään myönnettäväksi alueen rakentamisesta johtuvan keskeneräisyyden perusteella. Tämän johdosta maanvuokrasta perittäisiin valtion tukemilta tonteilta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2015 saakka. Esitetyissä hinta-arvioissa ei ole huomioitu tonteille esitettävää alkuvuosialennusta.

Tontit esitetään vuokrattaviksi 31.12.2075 saakka.

Asuntotonttien vuosivuokra määräytyy 4 %:n mukaan, muiden tonttien 5 %:n, tontin laskennallisesta hinnasta, jolloin määräävää on tontin pääasiallinen käyttötarkoitus.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta maanvuokraa ei ehdoteta perittävän.

Myyntiperusteet vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan tuotantoon

Vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tulevat tontit ehdotetaan myytäväksi.

Kaupunki on teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnon korttelin 20801 vapaarahoitteiseen omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon osoitetun rakennusoikeuden markkina-arvosta. Po. arvion mukaan korttelin 20801 vapaarahoitteiseen omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon osoitetun rakennusoikeuden keskimääräinen markkina-arvo on noin 1 195 euroa/k-m² arvion tarkkuuden ollessa normaalia luokkaa (+ / - 10 %).

Ottaen huomioon varsin vaativat hankekohtaiset tontinvarausehdot käypänä markkina-arvona ja käypänä myyntihintana voitaisiin pitää 1 075 euroa kerrosneliömetriltä vuoden 2014 loppuun asti.

Liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä kauppahinta olisi 535 euroa kerrosneliömetriltä 31.12.2014 asti.

Kauppahintaa tarkistettaisiin 1.1.2015 alkaen 3 prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei perittäisi kauppahintaa.

Kaupungilla olisi lisäksi oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa, mikäli tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa



rakennusluvassa ylittää myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaisen ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitusta tonttijaosta ilmenevä rakennusoikeus muutoin ylitetään.

Vaparahoitteiseen vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tulevien tonttien myyntihinta muodostuisi ehdotuksen mukaisella hinnoittelulla yhteensä noin 11,22 milj. euroa ottaen huomioon kohteesta esitetyt alustavat hankesuunnitelmat. Myynnistä päättäminen kuuluu siksi kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Maanalaiset hankkeet

Jätkäsaaren maanalainen imujäteasema

Päätösehdotuksen C mukaiselle vuokra-alueelle on rakenteilla Jätkäsaaren alueellista jätteiden putkikeräysjärjestelmää palveleva maanalainen jäteasema sekä muita sitä palvelevia tiloja.

Vuokra-alueen osalta ei ole tehty varauspäätöstä, sillä jäteasema on Jätkäsaaren asuin- ja toimitilakiinteistöjä palveleva kunnallistekninen laitos ja siten Jätkäsaaren jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen kannalta välttämätön. Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy on omakustannusperiaatteen mukaisesti toimiva kaupungin alueellinen palveluyhtiö, jonka tarkoituksena ei ole liiketaloudellisen voiton tavoittelemisen. Jäteaseman on tarkoitus valmistua vuoden 2013 lopulla.

Kiinteistölautakunta päätti 1.11.2012 (557 §) vuokrata Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:lle C-ehdotuksen mukaisen maanalaisen määräalan jäteaseman toimintaa varten ajaksi 1.11.2012 - 31.10.2042. Maanvuokra määrättiin maanalaisten tilojen osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 1 euroa.

Lautakunta päätti tuolloin lisäksi, että ko. vuokrausta jatkettaisiin 31.10.2072 saakka edellyttäen, että kaupunginvaltuusto hyväksyy vuokra-alueen vuokrausperusteet.

Vuokra-alue sijoittuu ko. asemakaavan muutoksessa Hyväntoivonpuiston (VP) alapuolelle. Sen pinta-ala on noin 2 092 m².

Jätkäsaaren yhteispysäköintilaitos ja -väestönsuojatilat

Päätösehdotuksen D mukaiselle vuokra-alueelle on rakenteilla Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n lukuun toteutettava Jätkäsaaren aloitusalueen (asemakaavan muutoksen nro 11770 mukainen alue) kiinteistöjä palveleva yhteispysäköintilaitos ja yhteisväestönsuojatilat.



Jätkäsaaren Pysäköinti Oy on kaupungin perustama alueellinen palveluyhtiö, joka toimii omakustannusperiaatteella tavoittelematta liiketaloudellista voittoa. Vuokratulle alueelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen ja yhteisväestönsuojatiloihin on tarkoitus sijoittaa vajaat 900 velvoiteautopaikkaa sekä noin 9 000 väestönsuojapaikkaa. Pysäköintilaitoksen ja yhteisväestönsuojatilojen arvioidaan valmistuvan vuoden 2016 alkupuolella.

Kiinteistölautakunta päätti 16.5.2013 (262 §) vuokrata Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:lle D-ehdotuksen mukaisen maanalaisen määrään maanalaisen pysäköintilaitoksen ja yhteisväestönsuojatilojen toimintaa varten ajaksi 16.5.2013 - 15.5.2043. Maanvuokra määrättiin maanalaisten tilojen osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 1 euroa.

Lautakunta päätti tuolloin lisäksi, että ko. vuokrausta jatkettaisiin entisiin ehdoin 15.5.2073 saakka edellyttäen, että kaupunginvaltuusto hyväksyy vuokra-alueen vuokrausperusteet.

Vuokra-alue sijoittuu ko. asemakaavan muutoksen alueelle ja sen pinta-ala on noin 20 230 m².

Korttelia nro 20801 palveleva maanalainen pysäköintilaitos

Päätösehdotuksen E mukaiselle vuokra-alueelle on tarkoitus rakentaa korttelin nro 20801 tonttia nro 1 tai siitä muodostettavia tontteja palveleva yksityinen yksikerroksinen maanalainen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitokseen on sijoitettava korttelin nro 20801 tontin nro 1 tai siitä muodostettavien tonttien velvoiteautopaikkoja, eikä pysäköintilaitos näin ollen tavoittele liiketaloudellista voittoa. Pysäköintilaitoksen rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuonna 2014.

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 5.11.2012 (161 §) vuokrata lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten E-ehdotuksen mukaisen maanalaisen määrään SRV Yhtiöt Oy:lle ja VVO-yhtymä Oyj:lle ajaksi 1.11.2012 - 30.4.2013. Maanvuokra määrättiin maanalaisten tilojen osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 1 euroa.

Vuokra-alue sijoittuu ko. asemakaavan muutoksessa Hyväntoivonpuiston (VP) alapuolelle. Alueen pinta-ala on noin 4 400 m².

Tonttien maanalaisten velvoitepysäköintilaitosten osalta vuokrausperusteena on sovellettu virallisen elinkustannusindeksin



05.08.2013

Kaj/3

pistelukua 100 vastaavaa yhden euron kerrosneliömetrihintaa. Näin ehdotetaan tehtäväksi tässäkin tapauksessa.

Esittelijän kannanotto

Ehdotetut vuokraus- ja myyntiperusteet noudattavat sovellettua vuokratasoa ja myynnin osalta markkinaperusteista hinnoittelua ja ovat siten hyväksyttävissä.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kopio kaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta
- 2 Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n vuokra-aluekartta (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy, 3.10.2012)
- 3 Jätkäsaaren pysäköinti Oy, luettelo määrälalle sijoittuvista kiinteistöistä
- 4 Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n vuokra-aluekartta (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy, 9.4.2013)
- 5 Vuokra-aluekartta, korttelia nro 20801 palveleva maanalainen pysäköintilaitos

Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 27.06.2013 § 364

HEL 2013-008597 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G2 R4, mm. Välimerenkatu 6 ja 14

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20801 asemakaavan muutoksen nro 11770 mukainen ohjeellinen kaavatontti 1 tai siitä muodostettavat Hitas I -ehdoin toteutettavaan Hitas-omistusasuntotuotantoon ja valtion korkotukemaan vuokra-



asuntotuotantoon tulevat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AL) 20801/1 vuosivuokra tai siitä tonttijaolla muodostettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas I -ehdoin toteutettavien Hitas-omistusasuntojen osalta 33 euroa.

Tontin (AL) 20801/1 vuosivuokra tai siitä tonttijaolla muodostettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukemien vuokra-asuntojen osalta 33 euroa.

Tontille (AL) 20801/1 tai siitä muodostettaville Hitas I -ehdoin toteutettavaan Hitas-omistusasuntotuotantoon ja valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tuleville tonteille toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Tontille (AL) 20801/1 tai siitä muodostettaville Hitas I -ehdoin toteutettavaan Hitas-omistusasuntotuotantoon ja valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tuleville tonteille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2

Tontin (AL) 20801/1 tai siitä muodostettavien asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Alkuvuosialennuksen johdosta tontin (AL) 20801/1 tai siitä muodostettavien asuntotonttien maanvuokrasta peritään valtion



tukemilta tonteilta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2015 saakka.

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20801 asemakaavan muutoksen nro 11770 mukainen ohjeellinen kaavatontti 1 tai siitä muodostettavat vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tulevat tontit seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AL) 20801/1 tai siitä tonttijaolla muodostettavien tonttien kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra- ja/tai omistusasuntojen osalta 1 075 euroa/k-m² 31.12.2014 asti.

Tontille (AL) 20801/1 tai siitä muodostettaville vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tuleville tonteille toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä kauppahinta on 535 euroa/k-m² 31.12.2014 asti.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Mikäli tontin tai siitä muodostettavien tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaisen ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitusta tonttijaosta ilmenevä rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

1.1.2015 alkaen edellä mainituin tavoin määräytyvälle kauppahinnalle maksetaan korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.



2

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

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään tontista (AL) 20801/1 tai siitä muodostettavista vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tulevista tonteista lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

C

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan liitteestä nro 2 ilmenevän (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy 3.10.2012) noin 2 092 m²:n suuruisen asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaiselle puisto-alueelle (VP, Hyväntoivonpuisto) sijoittuvan maanalaisen alueen, joka muodostuu osin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20252 tontista nro 1, osin yleisestä alueesta (91-20-9906-101) sekä osin yleisestä alueesta (91-20-9909-100), Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:lle (Y-tunnus 2346319-8) maanalaisen jäteaseman toimintaa varten lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.10.2072 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Jäteaseman toimintaa palvelevien tilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa.

2

Jäteaseman ajo- ja kulkuyhteyksistä peritään samaa vuosivuokraa kuin muidenkin jäteaseman toimintaa palvelevien tilojen osalta.

D

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:lle (Y-tunnus 2509726-7) liitteestä nro 3 ilmenevien kiinteistöjen alapuolelta liitekarttaan nro 4 (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy 9.4.2013) sinisellä viivoituksella merkityn yhteensä noin 20 230 m²:n suuruisen maanalaisen määräalan maanalaisen pysäköintilaitoksen ja yhteisväestönsuojatilojen toimintaa varten lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 15.5.2073 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:



05.08.2013

Kaj/3

1

Pysäköinti- ja yhteisväestönsuojatilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa.

2

Pysäköintilaitoksen ja yhteisväestönsuojatilojen ajo- ja kulkuyhteyksistä peritään samaa vuosivuokraa kuin muidenkin tilojen osalta.

E

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan liitteestä nro 5 ilmenevän (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy 10.10.2012) noin 4 400 m²:n suuruisen asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaiselle puistoalueelle (VP, Hyväntoivonpuisto) sijoittuvan maanalaisen alueen, joka muodostuu osittain 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20257 tontista nro 4, korttelin nro 20250 tontista nro 3, korttelin nro 20249 tontista nro 1, korttelin nro 20257 tontista nro 2 sekä osin yleisestä alueesta (91-20-9906-101), pysäköintitarkoituksiin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Pysäköintilaitostoimintaa palvelevien tilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa.

2

Pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyksistä peritään samaa vuosivuokraa kuin muidenkin tilojen osalta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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