



21.10.2013

Kaj/1

§ 1094

**V 6.11.2013, Jätkäsaaren tontin 20007/15 vuokrausperusteet
(Länsisatama, Jätkäsaari, 20007/15)**

HEL 2013-011689 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20007 asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen ohjeellisen kaavatontin 15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevan tontin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tontin (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukemien vuokra-asuntojen osalta 35 euroa.

Tontille (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavalle valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevalle tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, myymälä-, näyttely- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

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

Tontille (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavalle valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevalle tontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2

Tontin (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan asuntotontin 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).

Alkuvuosialennuksen johdosta tontin (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevan tontin maanvuokrasta peritään 70 % 31.12.2015 saakka.

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio asemakaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20007 asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen ohjeellisen kaavatontin 15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevan tontin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tontin (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukemien vuokra-asuntojen osalta 35 euroa.

Tontille (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavalle valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevalle tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, myymälä-, näyttely-



tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

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

Tontille (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavalle valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevalle tontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2

Tontin (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan asuntontin 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).

Alkuvuosialennuksen johdosta tontin (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevan tontin maanvuokrasta peritään 70 % 31.12.2015 saakka.

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Jätkäsaaren aloitusalueelle sijoittuvat muun ohella ohjeelliset kaavatontit 20007/15 ja 16, jotka kuuluvat hotellirakennusten korttelialueeseen (KL-1). Tontit on varattu asuntotuotantotoimikunnalle (Att) sekä Stora Enso Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle puurakenteisten asunto-, toimisto-, hotelli- ja liikerakennusten suunnittelua varten 30.6.2013 saakka. Att:n varaus kohdistuu tonteille vastaisuudessa asemakaavan muutoksella osoitettavaan asuinrakennusoikeuteen (noin 8 000 k-m²). Suunnittelun lähtökohtana pidetään, että asuinrakennusoikeus sijoittuu nykyisen tontin 20007/15 rajaamalle alueelle. Tontille on rakennettava valtion korkotukemia vuokra-asuntoja.



Muutettavassa asemakaavassa nykyisestä hotellitontista (KL-1) 20007/15 on tarkoitus mudostaa uusi asuinkerrostalotontti (AK) 20007/15, jolle osoitetaan rakennusoikeutta noin 8 500 k-m².

Tontin rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuoden 2014 alkupuolella, joten sille tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavalle valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevalle tontille tulisi vahvistaa vuokrausperusteet.

Tontin (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan tontin vuosivuokra ehdotetaan määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukemien vuokra-asuntojen osalta 35 euroa.

Hintatasossa 7/2013 (ind. 1891) laskettu k-m²-hinta olisi ko. tontin osalta 662 euroa (ns. alennettu ARA-hinta huomioiden noin 530 euroa). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin noin 2,65 euroa/as-m²/kk (ns. alennettu ARA-hinta huomioiden noin 2,12 euroa/as-m²/kk).

Hinta-arviossa ei ole huomioitu tontille esitettävää alkuvuosialennusta, joka olisi voimassa 31.12.2015 saakka. Alkuvuosialennus alentaa em. tontin maanvuokraa 30 % 31.12.2015 saakka.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, myymälä-, näyttely- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta esitetään perittävän asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

tontille 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.

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

Vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet, maan arvon yleinen kehittyminen, tontin sijoittuminen alueelle sekä Jätkäsaaren alueen rakentamisen tilanne. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vuokrasopimus voidaan näillä ehdoilla tehdä vuoden 2075 loppuun.

Esittelijä

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

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

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



21.10.2013

Kaj/1

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio asemakaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta

Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 19.09.2013 § 471

HEL 2013-011689 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G2 R4 ja S4, Välimerenkatu 3

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20007 asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen ohjeellisen kaavatontin 15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevan tontin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tontin (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukemien vuokra-asuntojen osalta 35 euroa.

Tontille (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavalle valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevalle tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, myymälä-, näyttely- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

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



21.10.2013

Kaj/1

Tontille (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavalle valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevalle tontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2

Tontin (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan asuntontin 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).

Alkuvuosialennuksen johdosta tontin (KL-1) 20007/15 tai siitä asemakaavan muutoksella muodostettavan valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevan tontin maanvuokrasta peritään 70 % 31.12.2015 saakka.

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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