



08.06.2015

Kaj/3

§ 607

**V 17.6.2015, Vuokrausperusteet Jätkäsaaren
asuinkerrostalotonteille (Länsisatama, Jätkäsaari, tontit 20071/1-2)**

HEL 2015-005194 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutokseen nro 12020 merkityt erityisasumisen (AKS) tontit 20071/1-2 tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotuen turvin rahoitettavien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen sekä Hitas-asuntojen osalta 37 euroa, ja tonteille mahdollisesti toteutettavien vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra- ja/tai omistusasuntojen osalta 46 euroa.

Tonteille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 18 euroa.

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

Tonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

2

Tonttien 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).



08.06.2015

Kaj/3

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2020 saakka.

3

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

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12020

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutoksen nro 12020 mukaisille erityisasumisen tonteille (AKS) 20071/1-2 esitetään vuokrauserusteiden määrittäminen. Tonteilla on tarkoitus aloittaa rakentaminen vuosina 2015 - 2016. Kaupunginhallituksen varauspäätöksen 25.8.2014 (836 §) mukaan tonteille tullaan toteuttamaan valtion tukemaa opiskelija-asuntotuotantoa sekä Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri HUS:n henkilöstölle suunnattua kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa.

Vuokrauserusteiden määrittelyssä on huomioitu samalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet (Kvsto 26.2.2014, 50 §), tonttien sijainti, alueen tonttimaan arvon nousu sekä Jätkäsaaren alueen kehittyminen. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.



Tonttien laskennallinen k-m² -hinta hintatasossa 3/2015 (ind. 1908) olisi esitetyn mukaisesti ja eri hallinta- ja rahoitusmuodoista riippuen noin 706 - 878 euroa (ns. alennettu ARA-hinta noin 565 euroa). Tonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi puolestaan mainitussa hintatasossa ja eri hallinta- ja rahoitusmuodoista riippuen noin 2,82 - 3,51 euroa/as-m²/kk (ns. alennettu ARA-hinta huomioiden noin 2,26 euroa/as-m²/kk).

Alkuvuosialennus esitetään tässä kuten aiemmissakin vuokrausperustepäätöksissä myönnettäväksi alueen mittavasta rakentamisesta vielä johtuvan keskeneräisyyden perusteella. Tämän johdosta maanvuokrasta ehdotetaan perittäväksi valtion tukemissa kohteissa 70 % ja vapaarahoitteisissa vastaavasti 80 % 31.12.2020 saakka.

Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu tätä alkuvuosialennusta, joka alentaa edellä mainittuja hintoja valtion tukemien kohteiden osalta 30 % ja vapaarahoitteisten kohteiden osalta 20 %.

Esittelijän perustelut

Länsisataman Jätkäsaaren rakentamisesta

Länsisataman Jätkäsaaren rakentamisen on arvioitu kestävän aina 2020-luvun loppupuolelle saakka. Jätkäsaaren kuuluville osa-alueille on laadittu tai laaditaan alueen kehittämistä ja rakentamista varten tarvittavat asemakaavojen muutokset. Nyt puheena olevat tontit sijoittuvat Jätkäsaaren asemakaavan muutoksen nro 12020 mukaiselle alueelle (Saukonlaituri, Itä). Tonteilla on tarkoitus aloittaa rakentaminen vielä tämän vuoden puolella, joten niille on aiheellista nyt vahvistaa vuokrausperusteet.

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata tontit 20071/1 ja 2 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle, Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle sekä HUS-Kiinteistöt Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten muun ohella seuraavin ehdoin:

- Korttelin asuinrakennusoikeus jakautuu varauksensaajien kesken tasaosuuksin (1/3 / tontinvaraaja), elleivät varauksensaajat keskenään toisin sovi tai kiinteistöviraston tonttiosasto toisin määrää.
- Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunta ovat velvollisia toteuttamaan näille osoitetun asuinrakennusoikeuden valtion tukemana opiskelija-asuntotuotantona.



- HUS-Kiinteistöt Oy on velvollinen toteuttamaan sille osoitetun asuinrakennusoikeuden Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri HUS:n henkilöstölle suunnattuina kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina. Ko. hanke on ensisijaisesti toteutettava valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona, mikäli valtion tuen saaminen hankkeelle on ARA:n ohjeiden ja sääntöjen mukaan mahdollista.
- Varauksensaajat ovat keskenään velvollisia sopimaan hankkeiden toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaisesta tonttijaosta.

Asemakaavatiedot

Jätkäsaaren Saukonpaaden itäosaa koskeva asemakaavamuutos on tullut voimaan 3.1.2014.

Kaava-alueelle sijoittuvat erityisasumisen (AKS) tontit 20071/1-2 sekä toimitilarakennusten (KTY-1) tontti 20062/1. Tonteilla 20071/1-2 rakennusten tulee olla 3 - 8 -kerroksisia ja niiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 16 800 k-m². Tonttien 20071/1-2 kerrosalasta yhteensä vähintään 710 k-m² tulee varata kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Erityisasumisen tonttien autopaikkavelvoite määräytyy niin, että se on opiskelija-asuntoloiden osalta vähintään 1 ap/580 k-m² ja muiden asuntoloiden osalta vähintään 1 ap/300 k-m². Autopaikat on sijoitettava pysäköintilaitoksiin eikä niitä saa sijoittaa piha-alueille.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12020 kaavakarttoineen on liitteenä 1.

Ehdotetut vuokrauserusteet

Vertailukohde

Vuokrauserusteiden määrittelyssä on huomioitu samalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet, tonttien sijainti, alueen tonttimaan arvon nousu sekä Jätkäsaaren alueen kehittyminen. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vertailutietona todetaan, että kaupunginvaltuusto päätti 26.2.2014 (50 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan lähialueella sijaitsevat asuinkeuhkotontit (AK) 20810/1-2 ja 4, 20813/1-3, 20814/1-2, 20815/1 ja 3-4, 20818/1-4, 20819/1-4, 20820/2-4 tai niistä muodostettavat tontit mm. seuraavasti:



- Asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen, valtion korkotukemien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen osalta 35 euroa ja vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra- ja/tai omistusasuntojen osalta 44 euroa.
- Tonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.
- Tonttien 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 asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2018 saakka.

Edellä mainitut tontit sijoittuvat Jätkäsaaren rakentamisen ns. aloitusalueelle (asemakaavan muutoksen nro 11770 mukainen alue) pääosin sen läpikulkevan Hyväntoivonpuiston länsi- ja eteläpuolelle. Kyseisillä tonteilla rakentaminen on pääosin tarkoitus alkaa vuosien 2015 - 2016 aikana ja muutamilla tonteilla rakentaminen on jo aloitettu.

Nyt vuokrattavaksi esitettävät tontit

Tontit 20017/1 ja 2, joille nyt haetaan vuokrausperusteita, sijoittuvat hieman lähemmäksi meren rantaa noin 150 metrin päähän läntisimmistä vertailun kohteena olevista tonteista. Vertailun kohteena olevasta vuokrausperustepäätöksestä on myös kulunut toista vuotta, minkä aikana Jätkäsaaren alue on erityyppisen rakentamisen, asuntohankkeiden valmistumisen ja muun alueen kehittämisen myötä kehittynyt, ja tonttimaan arvo samalla noussut. Näistä syistä on aiheellista hieman tarkistaa ehdotettavia vuokrausperusteita aiempiin verrattuna.

Edellä olevan perusteella ehdotetaan, että tonttien vuosivuokra määriteltäisiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotuen turvin rahoitettujen vuokra-asuntojen osalta 37 euroa tai, jos tonttien varauspäätöksessä mainittua rahoitus- ja hallintamuotoa muutetaan Hitas- tai



asumisoikeusasuntojen tuotannoksi, myös näiden osalta sovellettaisiin samaa 37 euron asuinkerrosneliömetrin hintaa.

Siltä varalta, että tonttien varausehtoja päädyttäisiin muuttamaan niin, että rakentamisessa päädyttäisiin vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- tai omistusasuntotuotantoon, esitetään, että tonttien vuosivuokra siinä tapauksessa määrättäisiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 46 euroa.

Valtion tukemaan asuntotuotantoon toteutettavien tonttien hinnasta on neuvoteltu ARA:n kanssa, ja ARA pitää esitettyjä hintoja sen ohjeistusten mukaisina ja hyväksyttävinä. 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 tuotannon osalta esitetään myönnettäväksi alkuperäisestä vuokrasta mahdollisen arava- tai korkotukialennuksen lisäksi 30 % alkuvuosialennus ja vapaarahoitteisille kohteille 20 % alkuvuosialennus 31.12.2020 saakka. Alkuvuosialennus esitetään myönnettäväksi alueen rakentamisesta johtuvan keskeneräisyyden perusteella. Tämän johdosta maanvuokrasta perittäisiin valtion tukemilta tonteilta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2020 saakka.

Tonttien laskennallinen k-m²-hintaa hintatasossa 3/2015 (ind. 1908) olisi esitetyn mukaisesti ja eri hallinta- ja rahoitusmuodoista riippuen noin 706 - 878 euroa (ns. alennettu ARA-hinta noin 565 euroa). Tonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainituissa hintatasossa ja eri hallinta- ja rahoitusmuodoista riippuen noin 2,82 - 3,51 euroa/as-m²/kk (ns. alennettu ARA-hinta huomioiden noin 2,26 euroa/as-m²/kk).

Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu tonteille esitettävää ns. alkuvuosialennusta, joka olisi voimassa 31.12.2020 saakka. Alkuvuosialennus alentaa edellä mainittuja hintoja valtion tukemien kohteiden osalta 30 % ja vapaarahoitteisten kohteiden osalta 20 % 31.12.2020 saakka.

Tonteille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 18 euroa. Ehdotettu vuokra vastaa yleisten



08.06.2015

Kaj/3

rakennusten tonteilta keskimäärin perittyä vuokratasoa, joka on noin puolet vastaavasta asuntotontista peritystä vuokrasta.

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

Muuta

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Jätkäsaaren alueelta on tarkoitus vuokrata tontit noin 60 vuodeksi. Tämän vuoksi vuokra-ajan loppumisajankohdaksi esitetään 31.12.2075.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12020

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 28.05.2015 § 245

HEL 2015-005194 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 49/671 494 ja 49/671 495, Atlantinkatu

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutokseen nro 12020 merkityt



erityisasumisen (AKS) tontit 20071/1-2 tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Erityisasumisen tonttien (AKS) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukemien vuokra-asuntojen osalta 37 euroa.

Erityisasumisen tonttien (AKS) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana tonteille mahdollisesti toteutettavien Hitas-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen osalta 37 euroa.

Erityisasumisen tonttien (AKS) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana tonteille mahdollisesti toteutettavien vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra- ja/tai omistusasuntojen osalta 46 euroa.

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

Tonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Tonteille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 18 euroa.

2

Tonttien 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 asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin



08.06.2015

Kaj/3

asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2020 saakka.

3

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

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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