



22.05.2017

Kaj/6

## § 573

### Myyntiperusteiden määrittäminen Länsisataman Jätkäsaaren asuin-kerrostalotontille (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20070/1)

HEL 2017-004889 T 10 01 01 01

#### Esitys

A

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20070 tontin nro 1 tai siitä muodostettavan vapaarahoitteiseen vuokra-asunto-tuotantoon toteutettavan tontin seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 20070/1 tai siitä muodostettavan tontin/tonttien kauppahinta on vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 1 150 euroa/k-m<sup>2</sup> 31.12.2018 asti.

Kauppahintaa ei peritä siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan ylityksen.

Mikäli tontin tai siitä muodostettavan tontin/tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan tai myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaisen ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävästä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

1.1.2019 alkaen edellä mainituin tavoin määräytyvää kauppahintaa tarkistetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi 3 prosentin vuotuisella korolla kaupan tekemiseen asti.

2

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

B

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään tontista (AK) 20070/1 tai siitä muodostettavasta vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavasta tontista/tonteista lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.



22.05.2017

Kaj/6

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 Kopio asemakaavan muutoksen nro 12270 kaavakartasta

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Esitysehdotus**

Esitys on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Asunto Oy Helsingin Kommodorille on varattu Länsisataman Jätkäsaaresta asuinkerrostalotontti (AK) 20070/1 Kehittyvä kerrostalo -projektin puitteissa tapahtuvan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista tarkoittavan hankkeen suunnittelua varten. Varauspäätöksen ehtojen mukaan tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon. Tontin rakentamisen on tarkoitus alkaa syksyllä 2017, joten tontille tulisi nyt vahvistaa myyntiperusteet.

Kiinteistövirasto on teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnon, johon perustuen esitetään, että tontin 20070/1 kauppahinta olisi vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 1 150 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tontille ei ole tulossa kivijalkaliike- tai muita vastaavia tiloja. Esityksen mukaan tontin 20070/1 kauppahinta tulisi olemaan arviolta noin 6 milj. euroa riippuen lopullisen toteutettavan kerrosalan määrästä. Myynnistä päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan.

**Esittelijän perustelut**

**Varauspäätös**

Kaupunginhallitus päätti 2.5.2016 (426 §) varata Asunto Oy Helsingin Kommodorille Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20070 suunnitellun tontin nro 1 Kehittyvä kerrostalo -projektin puitteissa tapahtuvan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista tarkoittavan hankkeen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka muun ohella seuraavin ehdoin:

- Tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

**Postiosoite**

PL 10  
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**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



- Vaparahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon. Asunnot on pidettävä tällöin vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettavien rakennusten valmistumisesta lukien.

#### Hankkeen tilanteesta

Asunto Oy Helsingin Kommodori on varauspäätöksen tekemisen jälkeen aloittanut hankkeen toteutussuunnittelun tontin varausehtojen ja Kehittyvä kerrostalo -lisäehtojen mukaisesti. Tontin rakentamisen on tarkoitus alkaa syksyllä 2017, joten tontille on nyt aiheellista vahvistaa myyntiperusteet kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaisesti.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12270 (Saukonlaituri, Länsi) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.11.2014 ja se on tullut voimaan 16.1.2015.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella ohjeellinen asuinkerrostalotontti (AK) 20070/1. Tontin 20070/1 rakennusoikeus on yhteensä 5 200 k-m<sup>2</sup>. Tontin korkein sallittu kerrosluku on 6. Kaavamääräysten mukaan rakennuksen ylimmässä kerroksessa tulee enintään 2/3 rakennuksen suurimman kerroksen alasta käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tontille sijoittuu sijainniltaan ohjeellinen korttelialueen osa, joka on rakennettava kivetyksi aukioksi (au-1). Aukiolle on istutettava puuryhmä ja muuta kasvillisuutta eikä sitä saa aidata. Tontin autopaikkavelvoite määräytyy seuraavan normin mukaan: vähintään suurempi luvuista 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup> tai 0,6 ap / asunto. Autopaikat sijoitetaan LPA-1 -tontille 20068/1 Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta toteutettavaan pysäköintitaloon.

Tontin 20070/1 pinta-ala on 1 941 m<sup>2</sup> ja osoite Bahamankatu. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 4.3.2017.

Kopio asemakaavan muutoksen nro 12270 kaavakartasta on liitteenä nro 1.

#### Maaperätiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontin 20070/1 alueella on harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Tontin maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä rakennuttajan toimesta. Kaupunki korvaa rakennuttajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut.

#### Ehdotetut myyntiperusteet

**Postiosoite**  
PL 10  
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**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



Ehdotuksen mukaan Asunto Oy Helsingin Kommodorille varattu tontti 20070/1 tai siitä muodostettava vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettava tontti myytäisiin varauspäättökseen mukaisesti seuraavin ehdoin:

Tontin (AK) 20070/1 tai siitä muodostettavan tontin/tonttien kauppahinta on vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 1 150 euroa/k-m<sup>2</sup> 31.12.2018 asti.

1.1.2019 alkaen edellä mainituin tavoin määräytyvälle kauppahinnalle maksettaisiin korkoa sen nykyarvon säilyttämiseksi 3 prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.

Kiinteistövirasto on teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnon tontin 20070/1 vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon osoitetun asuinrakennusoikeuden (AK) markkina-arvosta. Po. arvion mukaan tontin vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon osoitetun asuinrakennusoikeuden (AK) markkina-arvo on 1 150 euroa/k-m<sup>2</sup>. Näin ollen esittelijä katsoo, että käypänä markkina- ja myyntihintana voitaisiin pitää vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon osoitetun asuinrakennusoikeuden osalta mainittua hintaa, joka kiinteistövirastonkin arvion mukaan vastaa alueen kohtuullista käypää markkinahintaa. Tontille ei ole tulossa kivijalkaliike- tai muita vastaavia tiloja.

Kauppahintaa ei perittäisi siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan ylityksen. Mikäli tontin tai siitä muodostettavan tontin/tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan tai myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaisen ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden, olisi kaupungilla lisäksi oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Ehdotuksen mukaan tontin 20070/1 tai siitä muodostettavan vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon tulevan tontin/tonttien kauppahinta tulisi olemaan arviolta noin 6 milj. euroa riippuen lopullisen toteutettavan kerrosalan määrästä. Myynnistä päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan. Ehdotus vastaa saavutettua neuvottelutulosta ja on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

## Liitteet

### Postiosoite

PL 10  
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



1 Kopia asemakaavan muutoksen nro 12270 kaavakartasta

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 04.05.2017 § 226

HEL 2017-004889 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 49/671 495, Bahamankatu

### Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20070 tontti nro 1 tai siitä muodostettava vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettava tontti seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 20070/1 tai siitä muodostettavan tontin/tonttien kauppahinta on vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 1 150 euroa/k-m<sup>2</sup> 31.12.2018 asti.

Kauppahintaa ei peritä siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan ylityksen.

Mikäli tontin tai siitä muodostettavan tontin/tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan tai myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaisen ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

1.1.2019 alkaen edellä mainituin tavoin määräytyvää kauppahintaa tarkistetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi 3 prosentin vuotuisella korolla kaupan tekemiseen asti.

2

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



22.05.2017

Samalla kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään tontista (AK) 20070/1 tai siitä muodostettavasta vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavasta tontista/tonteista lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

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