



**§ 1108**

**V 17.1.2018, Vuokrauserusteet kolmelle Länsisataman Jätkäsaaren  
asuinkerrostalotontille ja Länsi-Herttoniemen erityisasumiseen  
osoitetulle tontille (tontit 20076/1-3 ja tontti 43122/2)**

HEL 2017-012108 T 10 01 01 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12270 alueelle sijoittuvat korttelin nro 20076 tontit nro 1, 2 ja 3 (AK) tai niistä vastaisuudessa muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon, valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta 38 euroa. Laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hinta hintatasossa (9/2017, ind. 19,31) olisi tällöin noin 734 euroa (ns. alennettu Ara-hinta noin 587 euroa).

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

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

Asuntotonteille 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 19 euroa. Laskennallinen kerrosneliömetrihintaa hintatasossa (9/2017, ind. 19,31) olisi tällöin noin 367 euroa.

2



11.12.2017

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2021 saakka.

Tämän jälkeen valtion tukeman asuntotuotannon osalta asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksumatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

Asuntotonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi vaaruspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittävää hintaa.

4

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

B

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) asemakaavan muutoksen nro 12220 mukaisen valtion tukemana (pitkä korkotuki) opiskelija-asuntotuotantona toteutettavan erityisasumisen korttelin nro 43122 tontin nro 2 (AKS) 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 43122/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa. Laskennallinen kerrosneliömetrihintahintatasossa (9/2017, ind. 19,31) olisi tällöin noin 637 euroa (ns. alennettu Ara-hinta noin 510 euroa).

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



11.12.2017

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

Asuntotontille 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 17 euroa. Laskennallinen kerrosneliömetrihintaa hintatasossa (9/2017, ind. 19,31) olisi tällöin noin 328 euroa.

2

Tontin 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, pitkä korkotuki).

3

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

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 kopia asemakaavan muutoksen nro 12270 kaavakartasta

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Länsisataman Jätkäsaaren aluerakentamisprojektialueen rakentamisen arvioidaan kestävän aina 2020-luvun loppupuolelle saakka. Jätkäsaaren kuuluville osa-alueille on laadittu tai laaditaan alueen kehittämistä



ja rakentamista varten tarvittavat asemakaavojen muutokset. Vuokrausperuste-esityksen kohteena olevat tontit sijoittuvat Jätkäsaaren asemakaavan muutoksen nro 12270 mukaiselle alueelle (Saukonlaituri, Länsi). Tonttien rakentaminen on tarkoitus aloittaa tämän hetkisen tiedon mukaan vuosien 2017 ja 2018 vaihteessa, joten tonteille on nyt aiheellista vahvistaa vuokrausperusteet.

Vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu Jätkäsaaren alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet (Kvsto 17.6.2015, 172 § ja Kvsto 29.3.2017, 173 §) ja tonttien sijainti. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Asuntotonttien laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hinta hintatasossa (9/2017, ind. 19,31) olisi esitetyn mukaisesti noin 734 euroa (ns. alennettu ARA-hinta noin 587 euroa). Asuntotonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 2,94 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk (ns. alennettu ARA-hinta huomioiden noin 2,35 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk).

Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu tonteille esitettävää ns. alkuvuosialennusta, joka olisi voimassa 31.12.2021 saakka. Alkuvuosialennus alentaa ensi vaiheessa edellä mainittua hintaa valtion tukemien kohteiden osalta 30 % ja vapaarahoitteisten kohteiden osalta 20 % 31.12.2021 saakka.

Samassa yhteydessä esitetään vuokrausperusteiden määrittämisestä yksittäiselle Herttoniemessä, Länsi-Herttoniemen osa-alueella sijaitsevalle erityisasumisen tontille (AKS) 43122/2, jolle toteutetaan valtion tukemia opiskelija-asuntoja. Tontti kuuluu laajempaan alueeseen, jossa alueen käyttötarkoitus muutetaan asumiseen. AKS-tontti on aiemmin ollut huoltoasemakäytössä.

Laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hinta hintatasossa (9/2017, ind. 19,31) olisi esitetyn vuokrausperusteiden mukaisesti tontille 43122/2 noin 637 euroa ja ARA-alennus huomioiden noin 510 euroa. Hinnoittelu vastaa viereisiä tontteja koskevan kaupunginvaltuuston päätöksen 11.10.2017 (374 §) mukaisia perusteita.

Laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin ilman ARA-alennusta olisi noin 2,5 euroa ja ARA-alennus huomioiden noin 2 euroa.

## 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 tar-



vittavat asemakaavojen muutokset. Vuokrausperuste-esityksen kohteena olevat tontit sijoittuvat Jätkäsaaren asemakaavan muutoksen nro 12270 mukaiselle alueelle (Saukonlaituri, Länsi). Tonttien rakentaminen on tarkoitus aloittaa tämän hetkisen tiedon mukaan vielä vuoden 2017 loppupuolella, joten tonteille on nyt aiheellista vahvistaa vuokrausperusteet.

#### Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1 141 §) varata Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin 20076/2 asuntotuotantotoimistolle välimuodon asuntotuotantoa varten 31.12.2017 saakka. Asuntotuotantotoimiston ilmoituksen mukaan tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin. Niin ikään kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1 141 §) varata Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin 20076/3 asuntotuotantotoimistolle valtion korkotukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2017 saakka.

Kaupunginhallitus päätti edelleen 28.11.2016 (1 081 §) varata Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin 20076/1 asuntotuotantotoimistolle vapaarahoitteisten Hitas I -omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka.

Vuokrausperuste-esityksen kohteena olevien tonttien yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 11 900 k-m<sup>2</sup>, josta välimuodon asuntotuotannon (Hitas) osuus on yhteensä 8 150 k-m<sup>2</sup> ja valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon osuus yhteensä 3 750 k-m<sup>2</sup>.

#### Asemakaavatiedot

Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12270 (Saukonlaituri, Länsi) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.11.2014 ja se on tullut voimaan 16.1.2015. Asemakaavan käsittämälle alueelle rakennetaan asuntoja yhteensä noin 132 000 k-m<sup>2</sup> sekä 5 kpl autopaikkatontteja. Lisäksi kaava-alueelle rakennetaan toimitila- ja palvelutoimintaa palvelevia rakennuksia yhteensä 910 k-m<sup>2</sup>.

Kopio asemakaavan muutoksen nro 12270 kaavakartasta on esityslistan liitteenä 1.

#### Tonttien tiedot

Asuinkerrostalotontin (AK) 20076/1 rakennusoikeus on yhteensä 4 700 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 350 k-m<sup>2</sup> on toteutettava nk. kivijalkaliiketiloina. Tontin 20076/1 pinta-ala on 1 980 m<sup>2</sup> ja osoite Kuubankatu. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 20.4.2017.



Asuinkerrostalotontin (AK) 20076/2 rakennusoikeus on yhteensä 4 200 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 400 k-m<sup>2</sup> on toteutettava nk. kivijalkaliiketiloina. Tontin 20076/2 pinta-ala on 1 721 m<sup>2</sup> ja osoite Atlantinkatu. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 20.4.2017.

Asuinkerrostalotontin (AK) 20076/3 rakennusoikeus on yhteensä 4 100 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 350 k-m<sup>2</sup> on toteutettava nk. kivijalkaliiketiloina. Tontin 20076/3 pinta-ala on 2 016 m<sup>2</sup> ja osoite Atlantinkatu. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 20.4.2017.

### Maaperätiedot

Kaupungin tietojen mukaan maaperä asemakaavan muutoksen nro 12270 alueelle sijoittuvilla ja vuokrausperuste-esityksen kohteena olevilla tonteilla on pilaantunut aiemmin harjoitetun toiminnan ja vanhojen täyttöjen vuoksi. Tonttien pilaantunut maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä. Rakennuttaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maanrakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja kaupungin (maaomaisuusyksikön) ohjeiden mukaisesti. Kaupunki korvaa rakennuttajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Maaomaisuusyksikkö vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta.

### Vertailutiedot ja ehdotetut vuokrausperusteet

Vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu Jätkäsaareen lähialueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet ja tonttien sijainti. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vertailutietona todetaan ensinnäkin, että kaupunginvaltuusto päätti 17.6.2015 (172 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutokseen nro 12020 merkityt erityisasumisen (AKS) tontit 20071/1-2 tai niistä muodostettavat tontit muun ohella seuraavasti:

- Tonttien (AKS) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen, valtion korkotukemien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen osalta 37 euroa.

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



11.12.2017

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

- 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.

Vertailutietona todetaan toiseksi, että kaupunginvaltuusto päätti 29.3.2017 (173 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutokseen nro 12270 merkityn ohjeellisen asuntotontin (AK) 20070/2, asemakaavan muutokseen nro 12331 merkityt ohjeelliset asuntotontit (AK) 20828/2-3 ja asemakaavan muutoksen nro 12331 alueelle sijoittuvan asuntotontin (AK) 20828/7 tai edellä mainituista tonteista vastaisuudessa muodostettavat tontit muun ohella seuraavasti:

- Tonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas- asuntotuotannon, valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta 38 euroa.

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

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

- Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2021 saakka.

Kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 17.6.2015 (172 §) mukaiset tontit sijoittuvat asemakaavan muutoksen nro 12020 tarkoittamalle kaava-alueelle (Saukonlaituri, Itä). Näiden tonttien rakentaminen on alkanut vuosien 2015-2016 aikana ja hankkeet ovat valmistumassa tai jo valmistuneet. Kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 29.3.2017 (173 §) mukaiset tontit puolestaan sijoittuvat Jätkäsaaren



11.12.2017

uusimmille asemakaava-alueille (nro 12331, Atlantinkaari ja nro 12270, Saukonlaituri, Länsi). Näiden tonttien rakentaminen on tarkoitus aloittaa suurin piirtein vuosien 2017-2018 vaihteessa.

Vuokrausperuste-esityksen kohteena olevat korttelin 20076 tontit 1-3 sijoittuvat asemakaavan muutoksen nro 12270 (Saukonlaituri, Länsi) alueelle vertailun kohteena olevien tonttien välittömään läheisyyteen niiden etelä- ja/tai länsipuolelle. Eesityksen kohteena olevien tonttien sijainti ei siten olennaisesti eroa etenkään viimeisimmän kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen (29.3.2017, 173 §) tarkoittamien tonttien sijainnista. Näin tonttien asuinrakennusoikeuden arvoa voidaan pitää suurin piirtein samanarvoisena kuin edellä mainitun valtuuston päätöksen tarkoittamien tonttien. Jätkäsaaren yleisessä kehittämisessä ja alueen rakentumisessa ei muutoinkaan ole runsaassa puolessa vuodessa tapahtunut mitään erityistä huomioon otettavaa, joten viime mainitun vuokrausperustepäätöksen mukaista hinnoittelua voidaan soveltaa tässäkin.

Tonttien vuokrien esitetään näin määräytyvän seuraavasti:

Esityksessä mainittujen asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihinatana Hitas-asuntotuotannon, valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta 38 euroa.

Valtion tukemaan asuntotuotantoon toteutettavien tonttien hinnasta on neuvoteltu ARA:n kanssa ja ARA pitää esitettyjä hintoja sen ohjeistusten mukaisina ja hyväksyttävänä. 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).

Ensi vaiheessa valtion tukemaan tuotantoon toteutettaville asuntotonteille tai mainittua tuotantoa vastaavalle tontin asuntorakennusoikeuden osuudelle esitetään myönnettäväksi alkuperäisestä vuokrasta 30 % alkuvuosialennus ja vapaarahoitteisille kohteille 20 % alkuvuosialennus 31.12.2021 saakka. Alkuvuosialennus esitetään myönnettäväksi alueen rakentamisesta johtuvan keskeneräisyyden perusteella. Tämän johdosta maanvuokrasta perittäisiin valtion tukemilta tonteilta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2021 saakka.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden vastaavien tilojen osalta sekä mahdollisesti toteutettavien toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta esitetään perittäväksi asuntokerrosalaa vastaavaa maanvuokraa.





11.12.2017

Asuntotonteille 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 19 euroa. Ehdotettu vuokra vastaa yleisten rakennusten tonteilta keskimäärin perittyä vuokratasoa, joka on noin puolet vastaavasta asuntotontista peritystä vuokrasta.

Jos tonttien rahoitus- ja/tai hallintamuoto muuttuessa esimerkiksi vaaruspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta, niiden vuokran määräytymisen perusteena voidaan käyttää muuttunutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa hinnoitteluperustetta.

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

#### Yleistä

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.

Valtion korkotukemien kohteiden maanvuokrasta esitetään perittäväksi normaali 80 % vapaarahoitteisten kohteiden maanvuokrasta siltä ajalta, jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Asuntotonttien laskennallinen kerrosneliömetrihinta hintatasossa (9/2017, ind. 19,31) olisi esitetyn mukaisesti noin 734 euroa (ns. alennettu ARA-hinta noin 587 euroa). Asuntotonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 2,94 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk (ns. alennettu ARA-hinta huomioiden noin 2,35 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk).

Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu tonteille edellä esitettyä ns. alkuvuosialennusta, joka olisi voimassa 31.12.2021 saakka. Alkuvuosialennus alentaa ensi vaiheessa edellä mainittua hintaa valtion tukemien kohteiden osalta 30 % ja vapaarahoitteisten kohteiden osalta 20 % 31.12.2021 saakka.

#### Vuokra-aika

Kaupunginvaltuusto päätti 17.6.2015 (172 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12020 mukaiset ja po. päätöksessä mainitut tontit tai



11.12.2017

niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka.

Jätkäsaaren alueelle viimeksi tänä vuonna vahvistetuissa vuokrausperusteissa on sovellettu vuoden 2080 lopussa päättyvää vuokra-aikaa, mikä merkitsee noin 60 vuoden vuokra-aikaa. Näin voidaan menetellä tässäkin tapauksessa, joten vuokra-ajan loppumisajaksi esitetään 2080 loppua.

#### Länsi-Herttoniemen AKS-tontti

Jätkäsaaren tonttien vuokrausperusteiden määräämistä koskevan esityksen lisäksi esitetään vuokrausperusteiden määräämistä yksittäiselle Herttoniemessä, Länsi-Herttoniemen osa-alueella sijaitsevalle erityisasumisen tontille (AKS) 43122/2.

Tonttia koskee kaupunginvaltuuston 10.9.2014 hyväksymä ja 24.10.2014 lainvoimaiseksi tullut asemakaavan muutos nro 12220. Sen mukaan tontti 43122/2 kuuluu erityisasumisen korttelialueeseen (AKS). Tontin rakennusoikeus on 4 500 k-m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 7.7.2017.

Kaupunginhallitus on 23.11.2015 (1141 §) varannut tontin 43122/2 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle valtion tukemien (pitkä korkotuki) opiskelija-asuntojen suunnittelua varten. Tontille toteutetaan asuntoja varauspäätöksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto on 11.10.2017 (374 §) oikeuttanut kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan samaan kaava-alueeseen kuuluvat Hittas-omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asuminen oikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavat asuntotontit 43123/4-6 pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.

Myös nyt kyseessä olevan tontin vuokrausperuste on syytä määritellä samalla tavalla, sillä kyseessä ei ole ajan kulumiseen tai tonttien ominaisuuksiin liittyvää hinnoitteluun vaikuttavaa eroa. Todettakoon, että aiemmin huoltoasemakäytössä olleen AKS-tontin 43122/2 alueen maaperä on puhdistettu.

Tontin vuosivuokrasta perittäisiin korkotukiaikana 80 % (ns. ARA-alennus).

Laskennallinen kerrosneliömetrihinta hintatasossa (9/2017, ind. 19,31) olisi esitetyn mukaisesti noin 637 euroa ja ARA-alennus huomioiden 510 euroa. Hinnoittelu ei ylitä ARA:n hyväksymää korkeinta hintaa tällä alueella.



11.12.2017

Laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin ilman ARA-alennusta olisi noin 2,5 euroa ja ARA-alennus huomioiden noin 2 euroa.

Tontille toteutettavien muiden mahdollisten pääkäyttötarkoitusten mukaisista tiloista perittäisiin asuintiloja vastaavaa vuokraa, kuten edellä Jätkäsaaren tonttien osalta on esitetty. Poikkeuksena tästä julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotia), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta vuokra määräytyisi 17 euron kerrosneliömetrihinnan mukaisesti, mikä on puolet asuintilan kerrosneliömetrihinnasta vastaten Jätkäsaaren hinnoittelua ja vakiintunutta käytäntöä.

Vakiintuneen käytännön mukaisesti asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta maanvuokraa ei perittäisi.

Vuokra-aika esitetään määrättäväksi 31.12.2080 saakka. Myös viereiset tontit 43123/4-6 vuokrataan 31.12.2080 saakka. Vuokra-aika olisi siten vakiintuneen käytännön mukaisesti noin 60 vuotta.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

**Liitteet**

1 kopia asemakaavan muutoksen nro 12270 kaavakartasta

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 21.11.2017 § 238

HEL 2017-012108 T 10 01 01 02

Esitys

A



11.12.2017

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12270 alueelle sijoittuvat asuntotontit (AK) 20076/1-3 tai niistä vastaisuudessa muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon, valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta 38 euroa. Laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hintaa hintatasossa (9/2017, ind. 19,31) olisi tällöin noin 734 euroa (ns. alennettu Ara-hinta noin 587 euroa).

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

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

Asuntotonteille 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 19 euroa. Laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hintaa hintatasossa (9/2017, ind. 19,31) olisi tällöin noin 367 euroa.

2

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2021 saakka.

Tämän jälkeen valtion tukeman asuntotuotannon osalta asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksettava tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

Asuntotonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi va-



11.12.2017

rauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

4

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

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) asemakaavan muutoksen nro 12220 mukainen valtion tukemana (pitkä korkotuki) opiskelija-asuntotuotantona toteutettava erityisasuminen tontti (AKS) 43122/2 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 43122/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa. Laskennallinen k-m2 -hintaa hintatasossa (9/2017, ind. 19,31) olisi tällöin noin 637 euroa (ns. alennettu Ara-hinta noin 510 euroa).

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

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

Asuntotontille 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 17 euroa. Laskennallinen k-m2 -hintaa hintatasossa (9/2017, ind. 19,31) olisi tällöin noin 328 euroa.

2

Tontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on



11.12.2017

maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea, pitkä korkotuki).

3

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi  
Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800  
katarina.nordberg(a)hel.fi