



08.04.2019

Asia/12

§ 242

Asuinkerrostalotontin myyminen Länsisataman Jätkäsaaresta (tontti 20829/3)

HEL 2019-000529 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus vahvisti Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutokseen nro 12331 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 20829/3 tai siitä muodostettavan tontin myyntiperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Kaupunginhallitus oikeutti tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman myymään edellä mainitun tontin päätöksen mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Myyntiperiaatteet
- 2 Kopio asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontille (AK) 20829/3 tai siitä muodostettavalle vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra-asuntotuotantoon toteutettavalle tontille esitetään myyntiperiaatteiden vahvistamista.

Kaupunginhallitus on 28.11.2016 § 1081 päättänyt varata AK-tontin 20829/3 yhteisesti Brita Maria Renlunds Minne säätiölle, Svenska Handelshögskolanille ja Ålandsbanken Asuntorahaston Erikoissijoitusrahastolle asuntohankkeiden suunnittelua varten muun ohella ehdoin, että Ålandsbanken Asuntorahaston Erikoissijoitusrahasto toteuttaa tontin sääntelemättömän ja vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon



osuuden, jolloin tätä varten muodostettava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon.

Tontin rakentamisen on alustavan aikataulun mukaan tarkoitus alkaa kevään 2019 aikana heti asemakaavan muutoksen voimaantulon jälkeen, joten tontille on aiheellista vahvistaa myyntiperiaatteet.

Arviolausuntoihin perustuen esitetään, että kauppahinta olisi vapaarahoitteisten sääntelemättömien vuokra-asuntojen osalta vähintään 1 500 euroa/k-m² ja tontille toteutettavien nk. kivijalkaliiketiloiden osalta vähintään 525 euroa/k-m². Kauppahinta tulisi olemaan vähintään noin 8,6 milj. euroa.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttiedot

Alueella on tällä hetkellä voimassa Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12331 (Jätkäsaari, Atlantinkaari), joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.12.2015 § 347 ja tullut voimaan 22.1.2016.

Asuinkerrostalotontin 20829/3 rakennusoikeus on yhteensä 11 000 k-m², josta vähintään 500 k-m² on toteutettava nk. kivijalkaliiketiloina. Tontin korkein sallittu kerrosluku on rakennusala riippuen 13, 8 tai 6. Tontin autopaikkavelvoite määräytyy seuraavan normin mukaan: vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto.

Autopaikat sijoitetaan korttelin 20829 alueelle rakennettavaan maanlaiseen pysäköintilaitokseen ja tontille 20831/1 Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta toteutettavaan pysäköintitaloon.

Asemakaavan ote on liitteenä 2.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti yleistä tontinvarauskierrosta koskevalla päätöksellään 28.11.2016 § 1081 varata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12331 mukaisen kaavatontin 20829/3 Brita Maria Renlunds Minne säätiölle (Y-tunnus 0222614-2), Svenska Handelshögskolanille (Hanken) (Y-tunnus 0245907-7) sekä Ålandsbanken Asuntorahaston Erikoissijoitusrahastolle (Y-tunnus 2517120-1) asuntohankkeiden suunnittelua varten muun muassa seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeudesta noin 30 % varataan Brita Maria Renlunds Minne -säätiölle toteutettavaksi ensisijaisesti lasten kanssa työskenteleville suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (pitkä korkotuki), noin 30 % Hankenille toteutettavaksi valtion tukemana opis-



kelija-asuntotuotantona ja loput noin 40 % Ålandsbanken Asuntorahastolle toteutettavaksi sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

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

- Varauksensaajat ovat velvollisia tutkimaan hankkeiden toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaista tonttijakoa ennen rakennussuunnittelun aloittamista sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista.

Varausehtojen muuttamista koskeva päätös

Kaupunkiympäristölautakunta on 24.4.2018 § 218 päättänyt muuttaa Stiftelsen Brita Maria Renlunds Minne sr:lle, Svenska Handelshögskolanille ja Ålandsbanken Asuntorahaston Erikoissijoitusrahastolle yhteisesti varatun Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12331 mukaisen kaavatontin 20829/3 varausehtoja rahoitus- ja hallintamuotojakauman osalta seuraavasti:

Asemakaavan muutoksen osoittamasta asuinrakennusoikeudesta varataan

- Stiftelsen Brita Maria Renlunds Minne sr:lle noin 22 % toteutettavaksi ensisijaisesti lasten kanssa työskenteleville suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (pitkä korkotuki)

- Svenska Handelshögskolanille noin 26 % toteutettavaksi valtion korkotukemana opiskelija-asuntotuotantona (pitkä korkotuki) ja

- Ålandsbanken Asuntorahastolle noin 52 % toteutettavaksi vapaarahoitteisena sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona.

Päätöksen mukaan varausehtojen muutoksen voimaantulo edellyttää, että kaavatonttia 20829/3 koskeva ja vireillä oleva asemakaavan muutos tulee vastaisuudessa lainvoimaiseksi.

Muilta osin noudatetaan kaupunginhallituksen 28.11.2016 tekemää varauspäätöstä ja sen ehtoja.

Hankkeen tilanteesta

Varauksensaajat ovat varauspäätöksen tekemisen jälkeen aloittaneet yhteistyössä hankkeidensa toteutussuunnittelun. Varauksensaajat ovat



hakeneet asemakaavan muutosta heille varatulle tontille 20829/3. Asemakaavan muutos on valmisteilla (nro 12586, Kvarteret Isabella). Tämän hetkisen arvion mukaan se tulee voimaan kevään 2019 aikana. Asemakaavan muutos luo osaltaan edellytykset kaupunkiympäristölautakunnan varausehtojen muutospäätöksen 24.4.2018 § 218 toteuttamiselle.

Asemakaavan muutoksessa nro 12586 tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan mukainen kaavatontti 20829/3 tullaan jakamaan kolmeksi uudeksi kaavatontiksi (20829/4—6), joista tontille 20829/4 tullaan toteuttamaan varauspäätöksen edellyttämä vapaarahoitteinen ja sääntelemätön vuokra-asuntotuotanto. Tontti 20829/4 tulee sijoittumaan kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle korttelin lounaiskulmaan aivan meren tuntumaan rajautuen Melkinlaituriin ja Madeiranaukioon. Tontin rakennusoikeus tulee olemaan noin 5 890 k-m².

Tontin rakentamisen on alustavien aikataulujen mukaan tarkoitus alkaa heti asemakaavan muutoksen voimaantulon jälkeen, joten tontille on tarkoituksenmukaista vahvistaa myyntiperiaatteet.

Maaperätiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontin 20829/3 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 myyntiperiaatteet

Tontti 20829/3 tai siitä muodostettava vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra-asuntotuotantoon toteutettava tontti myydään varauspäätöksen mukaisesti seuraavin ehdoin:

Kauppahinta on vapaarahoitteisten sääntelemättömien vuokra-asuntojen osalta vähintään 1 500 euroa/k-m² ja tontille toteutettavien nk. kivi- ja kalkaliiketilojen osalta vähintään 525 euroa/k-m² 31.12.2020 asti. Kauppahintaa korotetaan 1.1.2021 alkaen sen nykyarvon säilyttämiseksi kahden (2) prosentin suuruisella vuotuisella korolla kaupan tekemiseen asti.

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun tontit-yksikkö on ennen hintaneuvottelujen aloittamista tilannut kahdelta riippumattomalta arvioitsijalta (Catella Property Oy ja GEM Valuation Oy) arviolausunnon tontin 20829/3 eri pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien markkina-arvoista. Esitetyt hinnat vas-



taavat kohteen arviolausuntojen mukaista käypää markkina- ja myyntihintaa, kun huomioidaan saatujen arvioiden keskiarvo ja arviointitarkkuuden vaihteluvälit.

Kauppahintaa ei perittäisi siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan ylityksen. Mikäli tontin tai siitä muodostettavan tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää tontin asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden määrän tai asemakaavan mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla olisi oikeus perä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Esityksen mukaan tontin 20829/3 tai siitä muodostettavan vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra-asuntotuotantoon toteutettavan tontin kauppahinta tulisi olemaan vähintään noin 8,6 milj. euroa.

Lopuksi

Arviolausunnot ovat salassa pidettäviä asiakirjoja (JulKL 24 § 1 mom. 17 kohta). Luottamushenkilöillä on mahdollisuus tutustua asiakirjoihin kaupungin kirjaamossa esityslistan julkaisun jälkeen. Kokouspäivänä ne ovat saatavissa kokouksen sihteeriltä.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteerin, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Myyntiperiaatteet
- 2 Kopio asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.02.2019 § 98

HEL 2019-000529 T 10 01 01 01

Postiosoite

PL 1
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



08.04.2019

Asia/12

Atlantinkatu

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että:

- kaupunki vahvistaa Helsingin Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutokseen nro 12331 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 20829/3 myyntiperiaatteet liitteen 1 mukaisesti
- tonttipäällikkö tai tämän valtuuttama oikeutetaan myymään liitteestä 1 ilmenevän Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutokseen nro 12331 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 20829/3 tai siitä muodostettavan tontin liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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