



**§ 50**

**Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalojen tonttien  
vuokrausperusteet (tontit 20810/1,2 ja 4, 20813/1-3, 20814/1 ja 2,  
20815/1, 3 ja 4, 20818/1-4, 20819/1-4 ja 20820/2-4)**

HEL 2014-001165 T 10 01 01 02

**Päätös**

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti

A

oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutokseen nro 11770 merkityt asuntotontit (AK) 20810/1-2 ja 4, 20813/1-3, 20814/1-2, 20815/1 ja 3-4, 20818/1-4, 20819/1-4 sekä 20820/2-4 tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

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.

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 sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

Tonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi varauspäätöksen 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.

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 asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2018 saakka.

3

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

B

oikeuttaa kiinteistölautakunnan sisällyttämään 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20818 tontin nro 2 (AK) ja korttelin nro 20818 tontin nro 4 (AK) sekä korttelin nro 20819 tontin nro 1 (AK) vapaarahoitteisten vuokra-asuntotuotantoa varten vuokrattavien tonttien tai niistä muodostettavien tonttien maanvuokrasopimuksiin seuraavat osto-optiota koskevat ehdot:

1

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan sen jälkeen, kun tontille rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön.

2

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksiin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 52,80 euroa / k-m<sup>2</sup> asemakaavaan merkityn



asuinrakennusoikeuden osalta. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään elinkustannusindeksin pisteluvun 1901 mukaan korjattua kauppahintaa (ind. 12/2013 = 1901).

Tontille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista asiakaspalvelutiloista ja mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista sekä julkisista palvelutiloista ja kunnallistekniikkaa palvelevista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa kauppahintaa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien, asemakaavamääräysten mukaan sallittujen asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan muutokseen nro 11770 merkityn ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitun kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

3

Tontille rakennettavat asunnot on tontinvuokra-aikana pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asutokäytössä. Mikäli vuokralainen käyttää edellä mainittua osto-oikeuttaan, asunnot on pidettävä joka tapauksessa vapaarahoitteisessa vuokra-asutokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta. Tontilla ei noudateta Hitas-sääntelyä.

4

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

5

Edellä mainitut osto-optiota koskevat määräykset ovat voimassa sillä edellytyksellä, että tontille toteutetaan asuntorakentamisen osalta ainoastaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja.

C



oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään korttelin 20818 tontin 2 (AK) ja korttelin 20818 tontin 4 (AK) sekä korttelin 20819 tontin 1 (AK) osto-oikeuteen perustuvat lopulliset kiinteistökauppojen kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Asemakaavamuutoksen nro 11770 kaavakartta
- 2 Kaupunginhallituksen varauspäätös 28.1.2013 (139 §)
- 3 Tonttiluettelo

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijä**

Jätkäsaaren alueen asemakaava ja rakentaminen

Länsisataman Jätkäsaaren rakentamisen on arvioitu kestävän 2020-luvun loppupuolelle. Jätkäsaaren kuuluville osa-alueille on laadittu tai laaditaan alueen kehittämistä ja rakentamista varten tarpeelliset asemakaavat tai asemakaavamuutokset. Jätkäsaaren rakennetaan noin 0,9 miljoonaa kerrosneliömetriä, mistä noin kaksi kolmasosaa on asuntoja. Koko alueelle valmistuu asunnot noin 16 000 helsinkiläiselle ja työpaikka noin 6 000 helsinkiläiselle.

Länsisataman Jätkäsaaren rakentamisen aloitusalueen (asemakaavan muutos nro 11770) asuntorakennusoikeus on kokonaisuudessaan yhteensä noin 250 000 k-m<sup>2</sup>, joka tarkoittaa käytännössä asuntoja noin 6 400 helsinkiläiselle. Asuntorakentaminen on alkanut siellä vuoden 2010 lopulla ja jatkuu arviolta vuoteen 2017.

Nyt puheena olevat tontit sijoittuvat Jätkäsaaren rakentamisen aloitusalueelle (asemakaavamuutoksen nro 11770 mukainen alue, Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava). Kaava-alueen länsi- ja etelälaidoille sijoittuville asuinkerrostaloteille (AK) esitetään vuokrauserusteiden määräämistä. Tonteilla on tarkoitus aloittaa rakentaminen vuosina 2014 - 2016.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11770 on liitteenä 1.

**Varauspäätökset**

**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



Kaupunginhallitus on eri päätöksin varannut kaikki kysymyksessä olevat tontit eri rakentajille ja rakennuttajille AM-ohjelman mukaiseen tuotantoon. Yhteensä kysymys on noin 90 000 kerrosneliömetrin suuruisesta määrästä. Koska tonttien rakentaminen alkaa olla ajankohtaista, niille on aiheellista nyt vahvistaa luovutusperusteet.

Kaupunginhallituksen keskeinen varauspäätös on liitteenä 2. Osaa varauksista on sittemmin muutettu kustannus- ja toteutettavuusperustein, mutta tekemättä olennaisia muutoksia luovutettavien tonttien hallinta- ja rahoitusmuotoihin.

### Tonttien tiedot

Tontit, joille vuokrausperusteita esitetään, sekä niiden osoitteet, käyttötarkoitukset, rakennusoikeudet ja pinta-alat on merkitty erilliseen tonttiluetteloon. Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava-alueella on harjoitettu toimintaa, joka on aiheuttanut maaperän pilaantumista. Tonttien maaperä kunnostetaan alueelle myönnetyn ympäristöluvan mukaisesti tonttien rakentamisen yhteydessä.

Tonttiluettelo on liitteenä 3.

### Ehdotetut vuokrausperusteet

Vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu Jätkäsaaren alueelle aiemmin vuoden 2012 lopulla sijainniltaan vastaaville tonteille vahvistetut vuokrausperusteet. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperusteita määritettäessä huomioon.

Aiemman vuokrausperustepäätöksen jälkeen Jätkäsaaren alue on rakentamisen myötä kehittynyt huomattavasti ja myös alueen tonttimaan arvo on noussut. Vuokrausperusteiden määrittelyssä tämä on otettu huomioon.

Tonttien vuokrien ehdotetaan määräytyvän seuraavasti:

Asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen, valtion korkotukemien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen osalta 35 euroa sekä vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra- ja/tai omistusasuntojen osalta 44 euroa.

Valtion tukemaan asuntotuotantoon toteutettavien tonttien hinnoista on neuvoteltu ARA:n kanssa ja ARA pitää esitettyjä hintoja sen



ohjeistusten mukaisina ja hyväksyttävänä. Näiden 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).

Lisäksi ehdotetaan myönnettäväksi alkuvuosialennus alueen rakentamisesta johtuvan keskeneräisyyden perusteella seuraavasti:

Valtion tukemaan tuotantoon toteutettaville asuntotonteille tai mainittua tuotantoa vastaavalle tontin asuntorakennusoikeuden osuudelle esitetään myönnettäväksi alkuperäisestä vuokrasta mahdollisen arava- tai korkotukialennuksen lisäksi 30 % alkuvuosialennus. Vapaarahoitteisille kohteille ehdotetaan 20 % alkuvuosialennus. Näin maanvuokrasta perittäisiin valtion tukemilta tonteilta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta 80 %. Alennuksen ehdotetaan olevan voimassa 31.12.2018 saakka.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra ehdotetaan määrättäväksi 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.

Lisäksi esitetään, että tonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muuttuessa esimerkiksi varauspäättöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voitaisiin käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa siihen soveltuvaa edellä esityksessä mainituille tonteille esitettyä hintaa.

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

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.



## Maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin

Ehdotettuja vuokrauserusteita vastaava laskennallinen kerrosneliömetrihinta vaihtelee asuintilojen osalta viime joulukuun hintatasossa tarkasteltuna välillä 665 - 836 euroa, alennettu ARA-hinta noin 532 euroa, rahoitus- ja hallintamuodosta riippuen. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin vaihtelee ehdotettujen vuokrauserusteiden mukaan vastaavasti välillä 2,66 - 3,35 euroa asuntoneliöltä kuukaudessa, ja ARA-alennus huomioon ottaen noin 2,13 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Arvioissa ei ole huomioitu tonteille esitettävää ns. alkuvuosialennusta, joka on voimassa 31.12.2018 saakka. Alkuvuosialennus alentaa edellä mainittuja hintoja ja vastaavasti vuokravaikutusta valtion tukemien kohteiden osalta 30 % ja vapaarahoitteisten kohteiden osalta 20 % 31.12.2018 saakka.

## Vuokra-aika

Jätkäsaaren alueella on tontit vuokrattu noin 60 vuodeksi. Tässä vuoksi vuokra-ajan loppumisajankohdaksi esitetään vastaavasti 31.12.2075.

## Osto-oikeus

Kaupunginhallitus päätti 1.3.2010 (251 §) vahvistaa periaatteet luovutettaessa tontteja vapaarahoitteiseen ja 10 vuoden korkotukilainalla rahoitettavaan vuokra-asuntotuotantoon. Päätöksen mukaan tontit luovutetaan vuokraamalla siten, että vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus. Maanvuokra määritetään pitäen perusteena kulloinkin kyseessä olevan alueen sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettavien tonttien hintatasoa ja noudattaen kaupungin tavanomaisia hinnoitteluperiaatteita.

Tontille rakennettavat asunnot on tontin vuokra-aikana pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä. Osto-oikeus on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön. Tontti näin myytessä on sopimusehdoin varmistettava, että sille rakennetut asunnot pidetään vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Päätöksen mukaan tontin kauppahinta määräytyy Jätkäsaaren osayleiskaavan nro 11350 kaava-alueelta vapaarahoitteiseen vuokra-



26.02.2014

Kaj/8

asuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta käyttäen rakennusoikeuden yksikköhintaa laskettaessa kerrointa 1,2.

AK-tontit 20818/2 ja 20818/4 sekä 20819/1 on tarkoitus vuokrata pitkäaikaisesti osto-oikeudella kaupunginhallituksen 1.3.2010 (251 §) tekemän päätöksen mukaisesti.

Tontit on varattu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon kuitenkin niin, että tontille 20818/4 saadaan varauspäätöksen mukaan toteuttaa vaihtoehtoisesti myös vapaarahoitteinen ilman Hitas-ehtoja toteutettava huoneistohotellihanke ja tontille 20819/1 vaihtoehtoisesti myös sääntelemättömiä ilman Hitas-ehtoja toteutettavia omistusasuntoja. Siksi osto-oikeus annetaan tontin vuokraajalle sillä edellytyksellä, että tontille toteutetaan asuntorakentamisen osalta ainoastaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja. Tonttien kauppahinta perustuu päätösten mukaan joulukuun 2013 hintatasossa laskettuna kerrosneliömetrihintaan 1 004 euroa.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Asemakaavamuutoksen nro 11770 kaavakartta
- 2 Kaupunginhallituksen varauspäätös 28.1.2013 (139 §)
- 3 Tonttiluettelo

## Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 17.02.2014 § 200

HEL 2014-001165 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A





Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutokseen nro 11770 merkityt asuntotontit (AK) 20810/1-2 ja 4, 20813/1-3, 20814/1-2, 20815/1 ja 3-4, 20818/1-4, 20819/1-4 sekä 20820/2-4 tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

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.

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 sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

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

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



asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2018 saakka.

3

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

B

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan sisällyttämään 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20818 tontin nro 2 (AK) ja korttelin nro 20818 tontin nro 4 (AK) sekä korttelin nro 20819 tontin nro 1 (AK) vapaarahoitteisten vuokra-asuntotuotantoa varten vuokrattavien tonttien tai niistä muodostettavien tonttien maanvuokrasopimukseen seuraavat osto-optiota koskevat ehdot:

1

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan sen jälkeen, kun tontille rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön.

2

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 52,80 euroa / k-m<sup>2</sup> asemakaavaan merkityn asuinrakennusoikeuden osalta. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään elinkustannusindeksin pisteluvun 1901 mukaan korjattua kauppahintaa (ind. 12/2013 = 1901).

Tontille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista asiakaspalvelutiloista ja mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista sekä julkisista palvelutiloista ja kunnallistekniikkaa palvelevista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa kauppahintaa.



Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien, asemakaavamääräysten mukaan sallittujen asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan muutokseen nro 11770 merkityn ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitun kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

3

Tontille rakennettavat asunnot on tontinvuokra-aikana pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asutokäytössä. Mikäli vuokralainen käyttää edellä mainittua osto-oikeuttaan, asunnot on pidettävä joka tapauksessa vapaarahoitteisessa vuokra-asutokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta. Tontilla ei noudateta Hitas-sääntelyä.

4

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

5

Edellä mainitut osto-optiota koskevat määräykset ovat voimassa sillä edellytyksellä, että tontille toteutetaan asuntorakentamisen osalta ainoastaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja.

C

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään korttelin 20818 tontin 2 (AK) ja korttelin 20818 tontin 4 (AK) sekä korttelin 20819 tontin 1 (AK) osto-oikeuteen perustuvat lopulliset kiinteistökauppojen kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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



Kiinteistölautakunta 06.02.2014 § 66

HEL 2014-001165 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G2, R3 ja 4

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutokseen nro 11770 merkityt asuntotontit (AK) 20810/1-2 ja 4, 20813/1-3, 20814/1-2, 20815/1 ja 3-4, 20818/1-4, 20819/1-4 sekä 20820/2-4 tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

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.

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 sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

Tonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi varauspäätöksen 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.



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 asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2018 saakka.

3

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

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan sisällyttämään 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20818 tontin 2 (AK) ja korttelin 20818 tontin 4 (AK) sekä korttelin 20819 tontin 1 (AK) vapaarahoitteisten vuokra-asuntotuotantoa varten vuokrattavien tonttien tai niistä muodostettavien tonttien maanvuokrasopimukseen seuraavat osto-optiota koskevat ehdot:

1

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan sen jälkeen, kun tontille rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön.

2

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksiin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 52,80 euroa / k-m<sup>2</sup> asemakaavaan merkityn asuinrakennusoikeuden osalta. Kauppahinta määräytyy



kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään elinkustannusindeksin pisteluvun 1901 mukaan korjattua kauppahintaa (ind. 12/2013 = 1901).

Tontille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista asiakaspalvelutiloista ja mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista sekä julkisista palvelutiloista ja kunnallistekniikkaa palvelevista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa kauppahintaa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien, asemakaavamääräysten mukaan sallittujen asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan muutokseen nro 11770 merkityn ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitun kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

3

Tontille rakennettavat asunnot on tontinvuokra-aikana pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä. Mikäli vuokralainen käyttää edellä mainittua osto-oikeuttaan, asunnot on pidettävä joka tapauksessa vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta. Tontilla ei noudateta Hitas-sääntelyä.

4

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

Lisäksi lautakunta päätti todeta, että edellä mainitut osto-optiota koskevat määräykset ovat voimassa sillä edellytyksellä, että tontille toteutetaan asuntorakentamisen osalta ainoastaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään korttelin 20818 tontin 2 (AK) ja korttelin 20818 tontin 4 (AK) sekä korttelin 20819 tontin 1 (AK) osto-oikeuteen



26.02.2014

Kaj/8

---

perustuvat lopulliset kiinteistökauppojen kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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