



§ 550

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi eräälle tontille (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20830/3)

HEL 2020-010163 T 10 01 01 02

Länsisatamankatu 39

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että:

- Kaupunki vahvistaa Helsingin Länsisatamassa (Jätkäsaari) sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12331 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 20830/3 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrausperiaatteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontille (AK) 20830/3 tai siitä muodostettaville valtion tukemaan asumisoikeusasuntotuotantoon toteutettaville tonteille esitetään vuokrausperiaatteiden vahvistamista. Tontti on varattu vuoden 2013 yleisellä tontinvarauskierroksella, ja sen rakentamisen on tarkoitus alkaa vuoden 2020 lopulla. Vuokra-ajaksi esitetään Jätkäsaaren alueella yleisesti käytettyä noin 60 vuoden vuokra-aikaa, jolloin vuokra-aika päättyisi vuonna 2080.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu Jätkäsaaren alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet, tontin sijainti ja Aran tontin



enimmäishintaa koskeva ennakkoratkaisu. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Tontin laskennallinen k-m² -hinta hintatasossa (7/2020, ind. 19,76) olisi esitetyn mukaisesti noin 790 euroa ilman ns. Ara-alennusta ja Ara-alennuksella noin 632 euroa. Tontin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa ja ns. Ara-alennus huomioon ottaen noin 2,53 euroa/as-m²/kk.

Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu tontille esitettävää ns. alkuvuosialennusta, jonka esitetään olevan voimassa 31.12.2024 saakka. Alkuvuosialennus annetaan alueen keskeneräisyyden johdosta ja se alentaa ensi vaiheessa, ja ennen ns. Ara-alennuksen alkamista tontin maanvuokraa 30 %:lla 31.12.2024 saakka.

Esittelijän perustelut

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti yleistä tontinvarauskierrosta koskevalla päätöksellään 28.1.2013 (139 §) varata ns. Atlantinkaaren itäosan alueen (myöhemmin asemakaavan muutoksen nro 12331 mukaisen tontin 20830/1) asuntotuotantotoimistolle (nyk. asuntotuotantopalvelu) 31.12.2014 saakka asuntotuotantoa varten siten, että alueelle myöhemmin asemakaavalla osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 60 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisena Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas I –ehdoin ja/tai muuna välimuodon asuntotuotantona ja enintään noin 40 % valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona.

Varausaikaa on tämän jälkeen jatkettu usealla päätöksellä, viimeisimmän kerran maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun tonttipäällikön päätöksellä 13.12.2019 (95 §) 31.12.2020 saakka. Asuntotuotantopalvelun ilmoituksen mukaan kaavatontista 20830/1 muodostettu ja esityksen kohteena oleva tontti 20830/3 on tarkoitus toteuttaa valtion tukemana asumisoikeusasuntotuotantona varauspäättöksen ehtojen mukaisesti.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12331 (Jätkäsaari, Atlantinkaari) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.12.2015 ja se on tullut voimaan 22.1.2016.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalotontti (AK) 20830/3, jonka rakennusoikeus on yhteensä 12 090 k-m². Tontin 20830/3 pinta-ala on 4 550 m² ja osoite Länsisatamankatu 39. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.9.2018.



Maaperätiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontin 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 vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu Jätkäsaaren alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet, tontin sijainti ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) tontin enimmäishintaa koskeva ennakkoratkaisu. Tällä tavoin on pyritty mahdollisimman yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vertailutiedot

Vertailutietoina todettakoon ensinnäkin, että kaupunginvaltuusto päätti 19.6.2019 (214 §) vahvistaa Helsingin Länsisataman Jätkäsaarella sijaitsevan asuinkerrostalotontin (AK) 20829/3 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotontin (AK) tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 41 euroa.
- Tontille mahdollisesti toteutettavista nk. kivijalkaliike, -myymälä, -näyttely, -toimisto tai muista vastaavista tiloista peritään asuntokerroslaa vastaavaa vuokraa.
- Alkuvuosialennuksen johdosta tontin maanvuokrasta peritään valtion tukemalta tontilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % 31.12.2023 saakka.
- Tämän jälkeen valtion tukeman asuntotuotannon osalta asuntotontin 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).

Toiseksi vertailutietoina todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 16.1.2019 (7 §) vahvistaa Helsingin Länsisataman Jätkäsaarella sijaitsevien asuinkerrostalotonttien (AK) 20075/1-3 ja 20830/2 vuokrausperiaatteet seuraavin ehdoin:



- Asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteen virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion tukeman vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta vähintään 40 euroa.
- Tonteille mahdollisesti toteutettavista nk. kivijalkaliike, -myymälä, -näyttely, -toimisto tai muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.
- Alkuvuosialennuksen johdosta tonttien maanvuokrasta peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % 31.12.2023 saakka.
- Tämän jälkeen valtion tukeman asuntotuotannon osalta asuntotonttien 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).

Esityksen kohteena oleva tontti 20830/3 sijoittuu vertailun kohteena olevan tontin 20830/2 viereen heti sen eteläpuolelle. Kumpikaan tonteista ei sijoitu meren rantaan, toisin kuin vertailun kohteena oleva tontti 20829/3, vaan niiden sijainti on hyvin saman tyyppinen kummankin rajoituksessa toisaalta Hyväntoivonpuistoon ja toisaalta kokoajakatuna toimivaan Länsisatamankatuun. Koska kyse on valtion tukemasta asuntotuotannosta, on maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikkö pyytänyt Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta tontin enimmäishintaa koskevan ennakkoratkaisun. Edellä mainitut perustelut ja Aran tontin enimmäishintaa koskeva ennakkoratkaisu huomioon ottaen esityksen kohteena olevan tontin asuinrakennusoikeuden vuokraushintaa ei ole perusteltua nostaa kaupunginvaltuuston päätöksen 16.1.2019 (7 §) mukaisesta tasosta.

Vuokrausperiaatteet

Ottaen huomioon edellä mainitut vertailutiedot, tontin sijainti ja Aran ennakkoratkaisu esitetään, että asuinkerrostalotontin (AK) 20830/3 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteen virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion tukeman asumisoikeusasuntotuotannon osalta vähintään 40 euroa.

Ensi vaiheessa tontille esitetään myönnettäväksi alkuperäisestä vuokrasta 30 %:n ns. alkuvuosialennus 31.12.2024 saakka. Alkuvuosialennus esitetään myönnettäväksi alueen rakentamisesta johtuvan keskenäisyyden perusteella ja tämän johdosta siis tontin maanvuokrasta



perittäisiin 70 % 31.12.2024 saakka. Kun alkuvuosialennus päättyy, vuokrasta perittäisiin 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).

Tontille mahdollisesti toteutettavista nk. kivijalkaliike, -myymälä, -näyttely, -toimisto tai muista vastaavista tiloista esitetään perittävän asuntokerrosalaa vastaavaa maanvuokraa. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei perittäisi maanvuokraa.

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

Tontin laskennallinen k-m² -hinta hintatasossa (7/2020, ind. 19,76) olisi esitetyn mukaisesti noin 790 euroa ilman ns. Ara-alennusta ja Ara-alennuksella noin 632 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 2,53 euroa/as-m²/kk Ara-alennus huomioon ottaen. Mainitussa hinta-arviossa ei ole huomioitu tontille edellä esitettyä ns. alkuvuosialennusta.

Vuokra-ajaksi esitetään noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika päättyisi 31.12.2080. Jätkäsaaren alueella tontit vuokrataan noudatetun käytännön mukaisesti noin 60 vuodeksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrausperiaatteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kanslia/Linden, Nelskylä ja Villeneuve
Maka/Make/Berlin