



19.10.2020

Asia/4

**§ 649**

**V 4.11.2020, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuin-, liike- ja toimitilatontille (Länsisatama, Jätkäsaari, AL-1 tontti 20026/7)**

HEL 2020-006983 T 10 01 01 00

**Päätös**

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Jätkäsaarella sijaitsevan AL-1 tontin 20026/7 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 2 mukaisesti.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Varausehdot
- 2 Vuokrausperiaatteet
- 3 Tarjouspyyntö

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, valtuusto

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

**Hintakilpailu**

Kaupunginhallitus on 5.11.2018 § 691 päättänyt varata tontin 20026/7 luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Samalla kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan valitsemaan hintakilpailun perusteella tontille varauksensaajan ja toteuttajan.



Kaupunki järjesti ajalla 1.2.–8.5.2020 Länsisataman Jätkäsaaren terassitalokorttelin asuin-, liike- ja toimitilarakentamisen tonttia (AL-1) 20026/7 koskevan avoimen hintakilpailun. Hintakilpailu toteutettiin ns. kynnysarvomenettelyllä. Kilpailun ratkaisuperusteena oli tarjouspyynnössä määritetyn maanvuokran lisäksi kertasuorituksena maksettava maanvuokran lisäosuus. Kilpailun ehtojen mukaan kilpailun voittajaksi esitetään tarjoajaa, joka tarjoaa korkeimman maanvuokran lisäosuu-

den. Hintakilpailun ehtojen mukaan tontille on toteutettava vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistus- ja/tai vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja sekä asemakaavan edellyttämät kivijalkaliiketilat. Asuinrakennusoikeudesta enintään noin 50 % saa olla vuokra-asuntoja.

Kilpailun voittaja on velvollinen kustannuksellaan järjestämään yhteistyössä kaupungin kanssa tontista Suomen Arkkitehtiiliiton kilpailusääntöjen mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan tontin suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme, toiminnallinen laatu ja energiataloudellisuus.

Hintakilpailu oli avoin kaikille ja tarjouksen sai tehdä myös ryhmänä. Tarjouksen tekemiseen oli käytettävä tarjouspyynnön liitteenä ollutta tarjouslomaketta. Tarjoajalla oli lisäksi oltava käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus ja taloudelliset sekä muut rakentamisen edellytykset keskeiselle alueelle sijoittuvan laajan ja rakennusteknisesti vaativan asuinrakennushankkeen toteuttamiseksi. Tontti luovutetaan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Tarkemmat hintakilpailua koskevat taustatiedot ja hintakilpailun ehdot ilmenevät liitteenä 3 olevasta tarjouspyynnöstä.

Määräaikaan mennessä saatiin yksi tarjous. Skanska Talonrakennus Oy jätti tontista hyväksyttävänä pidettävän tarjouksen, tarjoten maanvuokran lisäosuutena 2 007 000 euroa.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti sijaitsee Jätkäsaarella terassitalokorttelin asemakaava-alueella Ruoholahden kanavan, rakentuvan Saukonpaadenpuiston ja meren läheisyydessä. Alueella voimassa oleva asemakaavan muutos nro 12272 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.8.2015 § 195 ja se on tullut voimaan 12.8.2016. Asemakaavan muutos mahdollistaa asumisen, palveluiden, pysäköinnin, liike- ja toimitilojen rakentamisen Jätkäsaaren Saukonpaateen.

AL-1 tontin 20026/7 rakennusoikeus on asemakaavan mukaan 9 400 k-m<sup>2</sup> ja sen käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimitilarakentamisen tontti. Tontin pinta-ala on 4 119 m<sup>2</sup> ja osoite Länsisatamankatu.



## Varauspäätös

Kaupunkiympäristölautakunta on 1.9.2020 § 451 päättänyt hintakilpailun ratkaisemisesta varaamalla tontin Skanska Talonrakennus Oy:lle 31.12.2022 saakka ehdolla, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tontin vuokrausperiaatteet.

Skanska Talonrakennus Oy on tarjonnut tontista hintakilpailun ratkaisuusteena olevan korkeimman maanvuokran lisäosuuden 2 007 000 euroa. Tarjotun maanvuokran lisäosuuden myötä tontin rakennusoikeuden hinnaksi tulee noin 1 360 euroa/k-m<sup>2</sup>, kun otetaan huomioon tarjouspyynnön mukainen maanvuokran perusteena oleva rakennusoikeuden yksikköhinta 1 150 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tarjouspyyntöä varten rakennusoikeuden yksikköhinnan markkinaehtoisuus varmistettiin vyöhykehintamallilla.

Varausehdot ovat liitteenä 1.

## Vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu tontin arviokirjahinta, vyöhykehintamalli, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet sekä tontin sijainti.

## Vuosivuokra ja vuokra-aika

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena asuinrakennusoikeuden yksikköhintana 1 150 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tontille toteutettavista kivijalkaliiketoista tai muista vastaavista tiloista perittään noudatetun käytännön mukaisesti asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa. Tontin vuokra sidotaan virallisen elinkustannusindeksin kehitykseen. Alueen keskenräisyydestä myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta tontin maanvuokrasta perittään 80 % vuoden 2026 loppuun saakka.

Koska tontin maanvuokran vastikevaikutus saattaisi rakennusoikeuden yksikköhinnalla 1 150 euroa/k-m<sup>2</sup> (vastikevaikutus 4,60 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk) muodostua tulevien asunnon ostajien kannalta liian korkeaksi, on tontin maanvuokraa mahdollista alentaa kertaluonteisena maksusuorituksena perittävällä maanvuokran ennakkomaksulla. Maanvuokran ennakkomaksu määritetään edellä mainitun rakennusoikeuden yksikköhinnan ja varauksensaajan tavoitteleman vuokrahinnan mukaisen rakennusoikeuden yksikköhinnan välisen erotuksen mukaisesti ja kerrottuna tontin rakennusoikeuden määrällä. Maanvuokran ennakkomaksun myötä tontin vuokran perusteena käytettävä rakennusoikeuden yksikköhinta ei kuitenkaan voi olla alhaisempi kuin 800 euroa/k-m<sup>2</sup>, jolloin vastikevaikutus olisi noin 3,20 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.



19.10.2020

Asia/4

Vuokran markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuoliselta asiantuntijalta saadulla arviolausunnolla. Vuokraa voidaan pitää hyväksyttävänä ottaen huomioon kohteesta saatu arviolausunto rakennusoikeuden markkina-arvosta, vertailukauppahinnat ja markkinaolosuhteet. Lausunto on oheismateriaalissa.

Tontin vuokra-aika on noudatetun käytännön mukaisesti noin 60 vuotta eli 31.12.2080 saakka. Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Varausehdot
- 2 Vuokrausperiaatteet
- 3 Tarjouspyyntö

#### Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Otteet

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

#### Päätöshistoria

**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



19.10.2020

Asia/4

Kaupunkiympäristölautakunta 01.09.2020 § 451

HEL 2020-006983 T 10 01 01 00

Länsisatamankatu

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti Jätkäsaaren nk. terrassitalokorttelin hintakilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20026 tontin (AL-1) 7 (pinta-ala noin 4 119 m<sup>2</sup>, os. Länsisatamankatu) varauksensaajaksi Skanska Talonrakennus Oy:n (Y-tunnus 1772433-9) liitteen 1 mukaisin ehdoin 31.12.2022 asti ja ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy tontin vuokrausperiaatteet kohdan B mukaisesti.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin Länsisataman Jätkäsaarella sijaitsevan asuin-, liike- ja toimitilarakentamisen tontin (AL-1) 20026/7 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteen 2 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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