



26.10.2020

Asia/4

## § 669

### V 4.11.2020, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuinkerrostalontontille (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20830/3)

HEL 2020-010163 T 10 01 01 02

## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

- Kaupunginvaltuusto vahvistaa Jätkäsaarella sijaitsevan asuinkerrostalotontin (AK) 20830/3 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet 31.8.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

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

## Liitteet

1 Vuokrausperiaatteet

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti sijaitsee Länsisataman Jätkäsaarella. Alueella voimassa oleva asemakaavan muutos nro 12331 (Jätkäsaari, Atlantinkaari) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.12.2015 § 347 ja se on tullut voimaan 22.1.2016. Asemakaavan muutos mahdollistaa Jätkäsaaren keskeisen Hyväntoivonpuiston eteläosan, siihen rajautuvien asuinkortteleiden, Atlantinkadun ja Atlantinsillan rakentamisen Jätkäsaaren Atlantinkaaren osa-alueelle.

Asuinkerrostalotontin (AK) 20830/3 rakennusoikeus on 12 090 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 4 550 m<sup>2</sup> ja osoite Länsisatamankatu 39. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.9.2018.

### 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

F10680001200062637

### Alv.nro

F102012566



26.10.2020

Asia/4

## Varauspäätös

Kaupunginhallitus on 28.1.2013 § 139 päättänyt varata Atlantinkaaren itäosan alueen (myöhemmin asemakaavan muutoksen nro 12331 mukainen tontti 20830/1) asuntotuotantotoimistolle (ATT) 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 jatkettu useaan kertaan, viimeisimmän kerran tonttipäällikön päätöksellä 13.12.2019 § 95 vuoden 2020 loppuun saakka. ATT:n mukaan kaavatontista 20830/1 muodostettu tontti 20830/3 on tarkoitus toteuttaa valtion tukemana asumisoikeusasuntotuotantona varauspäätöksen ehtojen mukaisesti.

## Maaperätiedot

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.

## Vuokrausperiaatteet

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

## Vertailutiedot

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

- Asuinkerrostalotontin (AK) tai siitä muodostettavien tonttien vuosi- vuokra 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 asuntokerosalaa 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 rakennettävien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettävien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Kaupunginvaltuusto on 6.1.2019 § 7 päättänyt vahvistaa Helsingin Länsisataman Jätkäsaassa sijaitsevien asuinkerrostalotonttien (AK) 20075/1–3 ja 20830/2 vuokrausperiaatteet seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pisteluku 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 asuntokerosalaa vastaavaa vuokraa.
- Alkuvuosialennuksen johdosta tonttien maanvuokrasta peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % vuoden 2023 loppuun saakka.
- Tämän jälkeen valtion tukeman asuntotuotannon osalta asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettävien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettävien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

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 ARA:lta pyydetty tontin enimmäishintaa koskeva ennakkoratkaisu. Edellä mainitut perustelut ja ARA:n ennakkoratkaisu huomioon ottaen



tontin asuinrakennusoikeuden vuokraushintaa ei ole perusteltua nostaa kaupunginvaltuuston päätöksen 16.1.2019 § 7 mukaisesta tasosta.

## Vuokrausperiaatteet

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

Tontin laskennallinen k-m<sup>2</sup> hinta (hintatasossa 7/2020, ind. 19,76) on noin 790 euroa ilman ARA-alennusta ja ARA-alennuksella noin 632 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on mainitussa hintatasossa noin 2,53 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk ARA-alennus huomioon ottaen. Mainitussa hintatasossa ei ole huomioitu tontille edellä esitettyä alkuvuosialennusta.

Tontille myönnetään 30 %:n alkuvuosialennus 31.12.2024 saakka. Alkuvuosialennus myönnetään alueen rakentamisesta johtuvan keskeneräisyyden perusteella ja tämän johdosta tontin maanvuokrasta perittään 70 % vuoden 2024 loppuun saakka. Kun alkuvuosialennus päättyy, vuokrasta perittään 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).

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

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

## Toimivalta



26.10.2020

Asia/4

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 Vuokrausperiaatteet

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 22.09.2020 § 550

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

**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**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566