



10.11.2021

Asia/6

## § 343

### Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuinkerrostaloteille (Länsisatama, Jätkäsaari tontti 200821/1 ja 20830/4)

HEL 2021-010310 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto vahvisti asemakaavan muutokseen nro 12500 sisältävän asuinkerrostalotontin (AK) 20082/1 ja asemakaavan muutokseen nro 12331 sisältävän asuinkerrostalotontin (AK) 20830/4 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti 31.12.2080 saakka.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12500 kaavakartta
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartta

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Asemakaava- ja tonttitiedot

Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12500 (Melkinlaituri) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.1.2019 § 10 ja se on tullut voimaan 12.3.2019.

Kaava-alueelle sijoittuu asuinkerrostalojen (AK) tontti 20082/1. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 4 000 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 1 410 m<sup>2</sup> ja osoite Atlantinkatu 19. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 6.10.2020.

Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12331 (Atlantinkaari) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.12.2015 § 347 ja se on tullut voimaan 22.1.2016.



Kaava-alueelle sijoittuu asuinkerrostalotontti (AK) 20830/4. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 17 885 k- m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 5 501 m<sup>2</sup> ja osoite Länsisatamankatu 41. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.9.2018.

Otteet asemakaavan muutoksista 12500 ja 12331 ovat liitteenä 2 ja 3.

## Varauspäätökset

Kaupunginhallitus on 10.6.2019 § 446 päättänyt varata Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin 20082/1 Varte Oy:lle valtion tukemien asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka.

Tontinvarausehtoja on tämän jälkeen tarkistettu kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön 6.9.2021 § 47 päätöksellä, jonka mukaan tontin rahoitus- ja hallintamuoto muutettiin Hitas I -omistusasuntotuotannoksi valtion korkotukeman asumisoikeusasuntotuotannon sijaan.

Päätöksen mukaan tontille suunnitellun asuinrakennushankkeen hintatasoa ei pitkällisistä neuvotteluista huolimatta ole saatu sovitettua Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen edellyttämälle tasolle, joten tontille suunniteltua asuinrakennushanketta ei ole mahdollista toteuttaa valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntotuotantona. Varausensaaja pystyisi kuitenkin toteuttamaan hankkeen Hitas-ehtojen mukaisesti niin, että hanke täyttää kaupungin Hitas-hankkeilta edellyttämät mm. kohteen hankinta-arvoa, laatua sekä asuntojen perheasunto- ja keskipinta-alaa koskevat vaatimukset.

### [Tonttipäällikkö 6.9.2021 § 47](#)

Kaupunginhallitus on 28.1.2013 § 139 varannut ns. Atlantinkaaren itäosan alueen (myöhemmin asemakaavan muutoksen nro 12331 mukaisen tontin 20830/1) Asuntotuotantotoimistolle (nykyisin kaupunkiympäristön toimialan 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 % tulee toteuttaa valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona.

Varausaikaa on tämän jälkeen jatkettu usealla päätöksellä, viimeisimmän kerran tonttipäällikön päätöksellä 3.2.2021 § 5 vuoden 2021 loppuun saakka. Asuntotuotantopalvelun ilmoituksen mukaan kaavatontista 20830/1 muodostettu tontti 20830/4 on tarkoitettu toteuttaa Hitas I -omistusasuntotuotantona varauspäätöksen ehtojen mukaisesti.



## Hankkeiden tilanteesta

AK-tontille 20082/1 toteutettavalla asuntohankkeella on jo lainvoimainen rakennuslupa ja rakentamisen on tarkoitus alkaa loppuvuodesta 2021. AK-tontin 20830/4 rakennuslupahakemus on käsiteltävänä ja rakentamisen on tarkoitus alkaa mahdollisimman pian rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi. Molemmalle tontille on tarpeen ja ajankohtaista määrittää vuokrausperiaatteet.

## Maaperätiedot

Tehtyjen selvitysten mukaan tonttien alueella on harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Tonttien maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä rakennuttajien toimesta. Kaupunki korvaa rakennuttajille maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut.

## Vuokrausperiaatteet

Asuinkerrostalotontit (AK) 20082/1 ja 20830/4 on tarkoitus luovuttaa Hitas I -omistusasuntotuotantoon pitkäaikaisesti vuokraamalla.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu Jätkäsaaren ja Kalasataman alueille aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet ja tonttien sijainti. Tällä tavoin on pyritty mahdollisimman yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

## Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 17.2.2021 § 30 vahvistanut Länsisataman Jätkäsaarella sijaitsevan asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tontin (ALP-1) 20834/1 ja asuinkerrostalotonttien (AK) 20078/2–3 vuokrausperiaatteet seuraavin ehdoin:

- ALP-1-tontin 20834/1 ja AK-tonttien 20078/2–3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 46 euroa ja tonteille toteutettavien nk. kivijalkaliike, -myymälä, -näyttely, -toimisto tai muiden vastaavien tilojen osalta vähintään 27 euroa.
- Alkuvuosialennuksen johdosta tonttien maanvuokrasta peritään vaaparahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2026 saakka.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.



Kaupunginvaltuusto on 7.2.2021 § 31 vahvistanut Kalasataman Työpa-  
janpihan asuinkerrostalotontin (AK) 10592/2 vuokrauseriaatteen seu-  
raavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotontin (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perustee-  
na virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua  
100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-  
asuntotuotannon osalta vähintään 46 euroa ja tontille toteutettavien  
liiketilöiden osalta vähintään 26 euroa.

#### Vuosivuokra

Asuinkerrostalotontin (AK) 20082/1 tai siitä muodostettavien tonttien  
vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusin-  
deksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosne-  
liömetrihintana Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 48 euroa ja  
tontille toteutettavien nk. kivijalkaliike, -myymälä, -näyttely, -toimisto tai  
muiden vastaavien tilöiden osalta vähintään 28 euroa.

Asuinkerrostalotontin (AK) 20830/4 tai siitä muodostettavien tonttien  
vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusin-  
deksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosne-  
liömetrihintana Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 55 euroa ja  
tontille toteutettavien nk. kivijalkaliike, -myymälä, -näyttely, -toimisto tai  
muiden vastaavien tilöiden osalta vähintään 29 euroa.

Ensi vaiheessa tonteille esitetään myönnettäväksi alkuperäisestä vuok-  
rasta 20 %:n ns. alkuvuosialennus 31.12.2026 saakka. Alkuvuosialen-  
nus esitetään myönnettäväksi alueen rakentamisesta johtuvan keske-  
neräisyyden perusteella ja tämän johdosta maanvuokrasta perittään 80  
% 31.12.2026 saakka.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen  
ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilöiden osalta ei perittä maanvuok-  
raa.

AK-tontin 20082/1 laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hinta hintatasossa (7/2021, ind.  
20,15) on esitetyn mukaisesti noin 970 euroa ja AK-tontin 20830/4 las-  
kennallinen k-m<sup>2</sup> -hinta mainitussa hintatasossa on noin 1 100 euroa.  
Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on mainitussa  
hintatasossa tontin 20082/1 osalta noin 3,90 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk ja tontin  
20830/4 osalta noin 4,43 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk. Mainituissa hinta-arvioissa ei  
ole huomioitu tonteille edellä esitettyä ns. alkuvuosialennusta.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaan asunto-  
tontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallises-



10.11.2021

Asia/6

ta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

#### Vuokra-aika

Vuokra-aika molempien tonttien osalta on noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika alkaa myöhemmin päätettävästä ajankohdasta ja päättyy 31.12.2080. Jätkäsaaren alueella tontit on noudatetun käytännön mukaisesti vuokrattu noin 60 vuodeksi.

#### Toimivalta

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

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12500 kaavakartta
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartta

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

#### Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 01.11.2021 § 781

HEL 2021-010310 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

- Kaupunginvaltuusto vahvistaa asemakaavan muutokseen nro 12500 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 20082/1 ja asemakaavan muutokseen nro 12331 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK)



10.11.2021

Asia/6

20830/4 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 28.09.2021 § 513

HEL 2021-010310 T 10 01 01 02

Atlantinkatu 19 ja Länsisatamankatu 41

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että:

- Kaupunki vahvistaa Helsingin Länsisatamassa (Jätkäsaari) sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12500 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 20082/1 ja asemakaavan muutokseen nro 12331 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 20830/4 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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