



25.04.2018

Asia/7

**§ 88**

**Vuokrausperusteiden määrittäminen kolmelle asuinkerrostalotontille ja kahdelle autopaikkatontille (Länsisatama, Jätkäsaari tontit 20828/4-6, 20068/1 ja 201831/1)**

HEL 2018-001974 T 10 01 01 02

**Päätös**

Kaupunginvaltuusto oikeutti

A

kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12331 alueelle sijoittuvat asuntotontit (AK) 20828/4-6 tai niistä vastaisuudessa muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1. Asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 38 euroa. Laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hintaa hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 735 euroa.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavista kivijalkaliike, -myymälä, -näyttely, -toimisto tai muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 19 euroa. Laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hintaa hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 368 euroa.



2. Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2021 saakka.
3. Muuten noudatetaan soveltuvien osien tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

B

kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12270 alueelle sijoittuvan korttelin 20068 ohjeellinen autopaikkatontti (LPA -1) 1 tai siitä vastaisuudessa muodostettavan tontin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1. Autopaikkatontin (LPA -1) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa. Laskennallinen m<sup>2</sup> -hintaa hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 19 euroa.
2. Muuten noudatetaan soveltuvien osien tavanomaisia autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12331 alueelle sijoittuvan korttelin 20831 ohjeellinen autopaikkatontti (LPA) 1 tai siitä vastaisuudessa muodostettavan tontin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1. Autopaikkatontin (LPA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa. Laskennallinen m<sup>2</sup> -hintaa hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 19 euroa.
2. Tämän lisäksi autopaikkatontille (LPA) toteutettavien päivittäistavarakauppatilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena vi-



rallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 36 euroa. Laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hintaa hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 697 euroa

3. Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia autopaikoitusalueiden sekä liike- ja toimistotilojen vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Ote ajantasakaavasta (tontit 20828/4-6, 20831/1)
- 2 Ote ajantasakaavasta (tontti 20068/1)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Länsisataman Jätkäsaaren aluerakentamisprojekti-alueen rakentamisen arvioidaan kestävän aina 2020-luvun loppupuolelle saakka. Jätkäsaaren kuuluville osa-alueille on laadittu tai laaditaan alueen kehittämistä ja rakentamista varten tarvittavat asemakaavojen muutokset. Esityksen kohteena olevat tontit sijoittuvat Jätkäsaaren asemakaavan muutosten nro 12331 (Atlantinkaari) ja 12270 (Saukonlaituri, Länsi) mukaisille alueille. Tonttien rakentaminen on tämän hetkisen tiedon mukaan tarkoitus aloittaa vuoden 2018 kevään aikana, joten tonteille on aiheellista vahvistaa vuokrausperusteet.

Asuntotonttien vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu Jätkäsaaren alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet (kaupunginvaltuusto 29.3.2017 § 173 § ja 17.1.2018 § 10) sekä tonttien sijainti. Tällä on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Asuntotonttien laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hintaa hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi esitetyn mukaisesti noin 735 euroa. Asuntotonttien maan-



vuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 2,94 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Mainitussa hinta-arviossa ei ole huomioitu asuntotonteille esitettävää ns. alkuvuosialennusta, joka olisi voimassa 31.12.2021 saakka. Alkuvuosialennus annetaan alueen keskeneräisyydestä johtuen ja se alentaisi ensi vaiheessa edellä mainittua hintaa 20 %:lla 31.12.2021 saakka.

Autopaikkatonttien vuosivuokran ehdotetaan perustuvan vakiintuneen käytännön mukaisesti virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan 1 euron suuruiseen tonttinelometrihintaan. Tämän lisäksi autopaikkatontille 20831/1 toteutettavien päivittäistavarakauppatilojen osalta esitetään perittävän vuokraa, joka vastaa hankitun arviolausunnon mukaista käypää markkinahintaa.

## Esittelijän perustelut

### Varauspäätökset

#### Asuntotontit

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 § 1 081 varata Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin 20828/4 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle välimuodon asuntotuotantoa varten 31.12.2018 saakka. Asuntotuotannon ilmoituksen mukaan tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin. Niin ikään kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 § 1 081 varata Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin 20828/5 Temotek Oy:lle Hitas I -omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka. Edelleen kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 § 1 081 varata Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin 20828/6 R-Rakennuttajat Oy:lle rakennuttajakonsulttialoitteisena ryhmärakennuttamishankkeena toteutettavien Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka.

Vuokrausperuste-esityksen kohteena olevien asuntotonttien yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 12 560 k-m<sup>2</sup>, joka toteutetaan kokonaisuudessaan Hitas -omistusasuntotuotantona.

#### Autopaikkatontti (LPA -1) 20068/1

Autopaikkatontin 20068/1 osalta ei ole vakiintuneen käytännön mukaisesti tehty varauspäätöstä, koska tontille toteutetaan ainoastaan Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta maanpäällinen pysäköintitalo, jonne sijoitetaan sen läheisyydessä sijaitsevien asuntotonttien velvoiteautopaikkoja. Jätkäsaaren pysäköinti Oy on osa Helsingin kaupungin kaupunkikonsernia ja se toimii omakustannusperiaatteella.



---

## Autopaikkatontti (LPA) 20831/1

Kaupunginhallitus päätti 6.2.2017 § 131 varata autopaikkatontin (LPA) 20831/1 Jätkäsaaren pysäköinti Oy:lle ja Lidl Suomi Ky:lle perustettavan yhtiön lukuun pysäköintilaitoksen ja päivittäistavarakaupan suunnittelua varten 31.12.2018 saakka.

### Lyhytaikaiset vuokraukset

Tontit on vuokrattu lyhytaikaisilla vuokrasopimuksilla rakennusluvan hakemista varten. Tonteille suunnitellut hankkeet ovat joko rakennuslupavaiheessa tai niillä on jo voimassa oleva rakennuslupa.

### Asemakaavatiedot

Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12270 (Saukonlaituri, Länsi) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.11.2014 ja se on tullut voimaan 16.1.2015. Asemakaavan käsittämälle alueelle rakennetaan asuntoja yhteensä noin 132 000 k-m<sup>2</sup> sekä 5 kpl autopaikkatontteja. Lisäksi kaava-alueelle rakennetaan toimitila- ja palvelutoimintaa palvelevia rakennuksia yhteensä 910 k-m<sup>2</sup>.

Kaavakartta on liitteenä 1.

Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12331 (Jätkäsaari, Atlantinkaari) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.12.2015 ja se on tullut voimaan 22.1.2016. Asemakaavan käsittämälle alueelle rakennetaan asuntoja yhteensä noin 118 000 k-m<sup>2</sup> sekä 1 autopaikkatontti.

Kaavakartta on liitteenä 2.

### Tonttien tiedot

#### Asuntotontit

Asuinkerrostalotontin (AK) 20828/4 rakennusoikeus on yhteensä 3 000 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 100 k-m<sup>2</sup> on toteutettava kadunvarsirakennuksen ensimmäisessä kerroksessa liike, -myymälä, -näyttely taikka muina asiakaspalvelutiloina. Tontin pinta-ala on 1 148 m<sup>2</sup> ja osoite Atlantinkatu 16. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 17.5.2017.

Asuinkerrostalotontin (AK) 20828/5 rakennusoikeus on yhteensä 5 800 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 340 k-m<sup>2</sup> on toteutettava kadunvarsirakennuksen ensimmäisessä kerroksessa liike, -myymälä, -näyttely taikka muina asiakaspalvelutiloina. Tontin pinta-ala on 2 526 m<sup>2</sup> ja osoite Azorienkuja. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 30.8.2017.



25.04.2018

Asia/7

Asuinkerrostalotontin (AK) 20828/6 rakennusoikeus on yhteensä 4 200 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 2 775 m<sup>2</sup> ja osoite Azorienkuja 4. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 17.5.2017.

#### Autopaikkatontit

Autopaikkatontille (LPA -1) 20068/1 ei ole asemakaavassa merkitty lainkaan sallittua kerrosalan määrää. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman tulee olla 34 metrissä. Tontin pinta-ala on noin 4 214 m<sup>2</sup> ja osoite Karibiankatu. Tontti on tällä hetkellä ohjeellinen kaavatontti, jota ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Autopaikkatontille (LPA) 20831/1 on rakennettava vähintään 430 k-m<sup>2</sup> liiketilaa. Muutoin tontille ei ole asemakaavassa merkitty pysäköintitilojen osalta lainkaan sallittua kerrosalan määrää. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman tulee olla 34 metrissä. Tontin pinta-ala on noin 2 212 m<sup>2</sup> ja osoite Länsisatamankatu. Tontti on tällä hetkellä ohjeellinen kaavatontti, jota ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

#### Maaperätiedot

Asemakaavan muutoksen nro 12270 (Saukonlaituri, Länsi) alueelle sijoittuva autopaikkatontti (LPA -1) 20068/1

Kaupungin tietojen mukaan maaperä asemakaavan muutoksen nro 12270 alueelle sijoittuvalla ja vuokrauseruste-esityksen kohteena olevalla autopaikkatontilla 20068/1 on pilaantunut aiemmin harjoitetun toiminnan ja vanhojen täyttöjen vuoksi. Tontin pilaantunut maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä. Rakennuttaja vastaisi puhdistamiseen liittyvistä maanrakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja maaomaisuusyksikön ohjeiden mukaisesti. Kaupunki korvaisi rakennuttajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Maaomaisuusyksikkö vastaisi puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta.

Asemakaavan muutoksen nro 12331 (Jätkäsaari, Atlantinkaari) alueelle sijoittuvat tontit

Kaupungin tietojen mukaan maaperä asemakaavan muutoksen nro 12331 alueelle sijoittuvilla ja vuokrauseruste-esityksen kohteena olevilla tonteilla on pilaantunut aiemmin harjoitetun toiminnan ja vanhojen täyttöjen vuoksi. Tonttien pilaantunut maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä ympäristökeskuksen 23.6.2016 antaman päätöksen 129 §:n mukaisesti. Rakennuttajat vastaisivat puhdistamiseen liittyvistä



maanrakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja maaomaisuusyksikön ohjeiden mukaisesti. Kaupunki korvaisi rakennuttajille maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Maaomaisuusyksikkö vastaisi puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta.

## Vertailutiedot ja ehdotetut vuokrauserusteet

### Asuntotontit

Vuokrauserusteiden määrittelyssä on huomioitu Jätkäsaaren alueelle aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet ja tonttien sijainti. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vertailutietona todetaan, että kaupunginvaltuusto päätti 29.3.2017 (173 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutokseen nro 12270 merkityn ohjeellisen asuntontin (AK) 20070/2, asemakaavan muutokseen nro 12331 merkityt ohjeelliset asuntotontit (AK) 20828/2-3 ja asemakaavan muutoksen nro 12331 alueelle sijoittuvan asuntontin (AK) 20828/7 tai edellä mainituista tonteista vastaisuudessa muodostettavat tontit muun ohella seuraavasti:

- Tonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas- asuntotuotannon, valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta 38 euroa.
- Tonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.
- 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 % 31.12.2021 saakka.



Lisäksi vertailutietona todetaan, että kaupunginvaltuusto päätti 17.1.2018 (10 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12270 alueelle sijoittuvat asuntotontit (AK) 20076/1-3 tai niistä vastaisuudessa muodostettavat tontit muun ohella seuraavasti:

- Tonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas- asuntotuotannon, valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta 38 euroa.
- Tonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.
- 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 % 31.12.2021 saakka.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 29.3.2017 (173 §) mukaiset tontit sijoittuvat Jätkäsaaren uusimmille asemakaava-alueille (nro 12331, Atlantinkaari ja nro 12270, Saukonlaituri, Länsi). Näiden tonttien rakentaminen on pääosin alkanut vuoden 2018 vaihteen molemmin puolin. Ainoastaan tontilla 20828/7 on rakennustyöt vielä aloittamatta. Kaupunginvaltuuston päätöksen 17.1.2018 (10 §) mukaiset tontit sijoittuvat asemakaavan muutoksen nro 12270 (Saukonlaituri, Länsi) alueelle. Näiden tonttien rakentaminen on tarkoitus aloittaa keväällä 2018.

Esityksen kohteena olevat korttelin 20828 tontit 4-6 sijoittuvat asemakaavan muutoksen nro 12331 (Atlantinkaari) alueelle vertailun kohteena olevien tonttien välittömään läheisyyteen. Tonttien sijainti ei siten olennaisesti eroa vertailun kohteena olevien tonttien sijainnista. Näin ollen esityksen kohteena olevien tonttien asuinrakennusoikeuden arvoa voitaneen lähtökohtaisesti pitää suurin piirtein samanarvoisena kuin edellä mainittujen valtuuston päätösten tarkoittamien tonttien. Jätkäsaaren yleisessä kehittämisessä ja alueen rakentumisessa ei muutoinkaan ole viimeisen vuoden aikana tapahtunut mitään sellaista erityistä,





jonka perusteella olisi aiheellista tarkistaa valtuuston päätösten 29.3.2017 (173 §) ja 17.1.2018 (10 §) mukaisia vuokrauserustehintoja. Edellä mainituin perustein aiemmin päätettyjä vuokrauserustehintoja ei ole aiheellista tarkistaa.

Kuntalain 130 §:n 1 ja 2 momentin mukaan kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Koska asuntotontit tullaan jatkossa vuokraamaan asunto-osakeyhtiölle, jotka eivät toimi markkinoilla kilpailutilanteessa, ei puolueettoman arvioijan arvioitava kiinteistön markkinaperusteisesta vuokratasosta ole tarpeen esittää.

Edellä olevan perusteella tonttien vuokrien esitetään määräytyvän seuraavasti:

Esityksessä mainittujen asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon osalta 38.

Ensi vaiheessa tonteille esitetään myönnettäväksi alkuperäisestä vuokrasta 20 % alkuvuosialennus 31.12.2021 saakka. Alkuvuosialennus esitetään myönnettäväksi alueen rakentamisesta johtuvan keskeneräisyyden perusteella. Tämän johdosta tonttien maanvuokrasta perittäisiin 80 % 31.12.2021 saakka.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden vastaavien tilojen osalta (nk. kivijalkaliiketilat) sekä mahdollisesti toteutettavien toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta esitetään perittäväksi asuntokerrosalaa vastaavaa maanvuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 19 euroa. Ehdotettu vuokra vastaa yleisten rakennusten tonteilta keskimäärin perittyä vuokratasoa, joka on noin puolet vastaavasta asuntotontista peritystä vuokrasta.

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



### Autopaikkatontti (LPA -1) 20068/1

Autopaikkatontin (LPA -1) 20068/1 vuosivuokran ehdotetaan perustuvan vakiintuneen käytännön mukaisesti virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan 1 euron suuruiseen tonttineliohinnasta.

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 22.6.2016 (197 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) Hopealaakson ja Kaitalahden laajennuksen asemakaavan ja asemakaavan muutokseen nro 11950 sekä Haakoninlahti 1:n asemakaavaan nro 12010 merkityt autopaikkatontit (LPA) 49183/1, 49271/3, 49271/5 ja 49272/2 siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliohinnasta yhtä (1) euroa.

### Autopaikkatontti (LPA) 20831/1

Autopaikkatontin (LPA) 20831/1 vuosivuokran ehdotetaan perustuvan vakiintuneen käytännön mukaisesti virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan 1 euron suuruiseen tonttineliohinnasta. Vertailutietoina viitataan edellä esitettyyn kaupunginvaltuuston 22.6.2016 (197 §) tekemään päätökseen.

Tämän lisäksi esitetään, että autopaikkatontille (LPA) toteutettavien päivittäistavarakauppaliiketoimintojen osalta vuosivuokra määrättäisiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliohinnasta 36 euroa. Laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hinta hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 697 euroa. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontin palvelu on teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnon tontin 20831/1 päivittäistavarakaupan rakennusoikeuden arvosta. Esitetty vuokrausperuste hinta vastaa arviolausunnon mukaista käypää markkina-arvoa.

### Yleistä

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

Vuokrien määrittelyssä on huomioitu Jätkäsaaren alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet ja tonttien sijainti. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Autopaikkatonttien osalta vuokra perustuu vakiintuneeseen käytäntöön sekä autopaikka-



25.04.2018

tontin 20831/1 päivittäistavarakaupan rakennusoikeuden osalta hankittuun arviolausuntoon.

Asuntotonttien laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hintaa hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi esitetyn mukaisesti noin 735 euroa. Asuntotonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 2,94 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu asuntotonteille edellä esitettyä ns. alkuvuosialennusta, joka olisi voimassa 31.12.2021 saakka. Alkuvuosialennus alentaa ensi vaiheessa edellä mainittua hintaa 20 %:lla 31.12.2021 saakka.

#### Vuokra-aika

Kaupunginvaltuusto päätti 17.1.2018 (10 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12270 alueelle sijoittuvat asuntotontit (AK) 20076/1-3 tai niistä vastaisuudessa muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka.

Kaupunginvaltuusto päätti 29.3.2017 (173 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutokseen nro 12270 merkityn ohjeellisen asuntotontin (AK) 20070/2, asemakaavan muutokseen nro 12331 merkityt ohjeelliset asuntotontit (AK) 20828/2-3 ja asemakaavan muutoksen nro 12331 alueelle sijoittuvan asuntotontin (AK) 20828/7 tai edellä mainituista tonteista vastaisuudessa muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka.

Jätkäsaaren alueelle vahvistetuissa vuokrausperusteissa on sovellettu vuoden 2080 lopussa päättyvää vuokra-aikaa, sillä alueella on tarkoitus vuokrata tontit noin 60 vuodeksi. Tämän vuoksi vuokra-ajan loppumisa-jankohdaksi esitetään 31.12.2080.

Arviokirja on salassa pidettävä asiakirja (JulKL 24 § 1 mom. 17 kohta). Luottamushenkilöillä on mahdollisuus tutustua arviokirjaan kaupungin kirjaamossa esityslistan julkaisun jälkeen. Kokouspäivänä arviokirja on saatavissa kokouksen sihteeriltä.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

#### Liitteet

**Postiosoite**  
PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**  
+358 9 310 1641  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



25.04.2018

Asia/7

- 1 Ote ajantasakaavasta (tontit 20828/4-6, 20831/1)
- 2 Ote ajantasakaavasta (tontti 20068/1)

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 09.04.2018 § 195

HEL 2018-001974 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asema-kaavan muutoksen nro 12331 alueelle sijoittuvat asuntotontit (AK) 20828/4-6 tai niistä vastaisuudessa muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1. Asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 38 euroa. Laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hintaa hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 735 euroa.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavista kivijalkaliike, -myymälä, -näyttely, -toimisto tai muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.



Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 19 euroa. Laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hintaa hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 368 euroa.

2. Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2021 saakka.
3. Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12270 alueelle sijoittuvan korttelin 20068 ohjeellinen autopaikkatontti (LPA -1) 1 tai siitä vastaisuudessa muodostettavan tontin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1. Autopaikkatontin (LPA -1) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa. Laskennallinen m<sup>2</sup> -hintaa hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 19 euroa.
2. Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12331 alueelle sijoittuvan korttelin 20831 ohjeellinen autopaikkatontti (LPA) 1 tai siitä vastaisuudessa muodostetta-



van tontin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1. Autopaikkatontin (LPA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pisteluku 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa. Laskennallinen m<sup>2</sup> -hintaa hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 19 euroa.
2. Tämän lisäksi autopaikkatontille (LPA) toteutettavien päivittäistavarakauppatilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 36 euroa. Laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hintaa hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 697 euroa
3. Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia autopaikoitusalueiden sekä liike- ja toimistotilojen vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 27.02.2018 § 100

HEL 2018-001974 T 10 01 01 02

Esitys

## ESITYSEHDOTUS A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12331 alueelle sijoittuvat asuntotontit (AK) 20828/4-6 tai niistä vastaisuudessa muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1. Asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100”



pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 38 euroa. Laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hinta hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 735 euroa.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavista nk. kivijalkaliike, -myymälä, -näyttely, -toimisto tai muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 19 euroa. Laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hinta hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 368 euroa.

2. Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2021 saakka.
3. Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

## ESITYSEHDOTUS B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12270 alueelle sijoittuva korttelin 20068 ohjeellinen autopaikkatontti (LPA -1) 1 tai siitä vastaisuudessa muodostettava tontti lautakunnan määräämistä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1. Autopaikkatontin (LPA -1) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pis-



telukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa. Laskennallinen m<sup>2</sup> -hintaa hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 19 euroa.

2. Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

## ESITYSEHDOTUS C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12331 alueelle sijoittuva korttelin 20831 ohjeellinen autopaikkatontti (LPA) 1 tai siitä vastaisuudessa muodostettava tontti lautakunnan määräämistä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1. Autopaikkatontin (LPA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa. Laskennallinen m<sup>2</sup> -hintaa hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 19 euroa.
2. Tämän lisäksi autopaikkatontille (LPA) toteutettavien päivittäistavarakauppatilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 36 euroa. Laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hintaa hintatasossa (12/2017, ind. 19,35) olisi tällöin noin 697 euroa
3. Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia autopaikoitusalueiden sekä liike- ja toimistotilojen vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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