



01.02.2021

Asia/3

§ 75

V 17.2.2021, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuinkerrostalontonteille (Sörnäinen, Kalasatama tontit 10575/6 ja 10592/2)

HEL 2020-012968 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa asuinkerrostalontonttien (AK) 10575/6 ja 10592/2 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteiden 1 ja 2 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tontin 10575/6 vuokrausperiaatteet
- 2 Tontin 10592/2 vuokrausperiaatteet
- 3 Asemakaavan muutos nro 12628
- 4 Asemakaavan muutos nro 12390

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttiedot

Kaupunkiympäristölautakunta on 25.2.2020 § 106 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12628, joka on tullut voimaan 16.4.2020. Tontti 10575/6 on asemakaavan mukaan kuusikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK VI). Tontille on merkitty asuintilaa 1990 k-m² ja liiketilaa vähintään 100 k-m².

Tontin pinta-ala on 600 m² ja osoite Työpajankatu 4. Tontti on merkitty 3.7.2020 kiinteistörekisteriin.



01.02.2021

Asia/3

Kaupunginvaltuusto on 19.4.2017 § 195 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12390, joka on tullut voimaan 2.6.2017. Asemakaavan mukaan tontti 10592/2 on 2–13 -kerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK II, V, VIII ja XIII). Tontille on merkitty asuintilaa 10 350 k-m² sekä liiketilaa yhteensä vähintään 550 k-m².

Tontin pinta-ala on 3 179 m² ja osoite Vanha talvitie 7. Tontti on merkitty 19.6.2020 kiinteistörekisteriin.

Otteet asemakaavoista ovat liitteenä 3 ja 4.

Tonttien varaaminen ja lyhytaikainen vuokraaminen

Kaupunginhallitus on 16.9.2019 § 623 päättänyt varata tontin 10575/6 Lehto Asunnot Oy:lle ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (HOAS) opiskelija-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Lehto Asunnot Oy on sittemmin ilmoittanut vetäytyvänsä hankkeesta ja HOAS on ilmoittanut jatkavansa hankkeen suunnittelua uuden kumppanin kanssa. Tontit-yksikön päällikkö on 13.11.2020 § 312 päättänyt vuokrata tontin 10575/6 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten Helsingin opiskelija-asuntosäätiö sr:lle 15.11.2021 saakka.

Kaupunginhallitus on 9.12.2019 § 847 päättänyt varata tontin 10592/2 Bassotalo Oy:lle Hitas I-omistusasuntojen ja Kehittyvä kerrostalo -hankkeen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2021 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Maaperätiedot

Molempien tonttien alueilla sekä niiden ympäristössä on harjoitettu toimintaa, joka on aiheuttanut maaperän ja/tai pohjaveden pilaantumista. Tonttien maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä rakennuttajan toimesta asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Kaupunki korvaa rakennuttajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

Vuokrausperiaatteet

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



Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 15.6.2016 § 181 vahvistanut Sompasaaren Hitas-asuntojen ja/tai valtion tukeman vuokra-asuntotuotantoon osoitettavien tonttien vuokrausperiaatteet seuraavasti:

- Asuinkerrostalotonttien (AK) 10630/1 ja 3, 10632/1 ja 3, 10634/1 ja 4, 10636/3 ja 6 sekä 10637/1 ja 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai ARA:n tukemien asuntojen osalta 42 euroa.
- Asuinkerrostalo- (AK) ja erityisasuntojen tonttien (AKS) 10630/2 ja 4, 10632/2 ja 4, 10634/2 ja 3, 10636/1, 4 ja 5 sekä 10637/2 ja 4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai ARA:n tukemien asuntojen osalta 37 euroa.

Kaupunginvaltuusto on 20.1.2021 (asia 13) vahvistanut Nihdin laatukilpailuun liittyen vuokrausperiaatteet seuraavasti:

- Asuinkerrostalotontin (AK) 10668/1 osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 50 euroa.
- Asuinkerrostalotontin (AK) 10668/2 osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana ARA:n tukemien asuntojen osalta 43 euroa.

Verkkosaaren pohjoisosan vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailuun liittyen kaupunkiympäristölautakunta on 3.11.2020 § 647 hyväksynyt osana kilpailuohjelmaa vuokrausperiaatteita koskevan esityksen seuraavasti:

- Asuinkerrostalotontin (AK) 10656/1 osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetri-hintana Hitas-asuntojen osalta 48 euroa.

Vuosivuokra ja vuokra-aika

Asuinkerrostalotontin (AK) 10575/6 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion tukeman asumisoikeusasuntotuotannon osalta vähintään 35 euroa.

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



01.02.2021

Tontille mahdollisesti toteutettavista nk. kivijalkaliike, -myymälä, -näyttely, -toimisto tai muista vastaavista tiloista esitetään perittävän asunokerrosalaa vastaavaa maanvuokraa.

Asuinkerrostalotontin (AK) 10592/2 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta vähintään 46 euroa ja liiketilöiden osalta vähintään 26 euroa.

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

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

Tontin 10575/6 laskennallinen k-m² -hinta hintatasossa 9/2020 (ind. 1977) olisi esitetyn mukaisesti noin 692 euroa ilman ns. ARA-alennusta ja ARA-alennuksella noin 554 euroa. Tontin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa ja ARA-alennus huomioon ottaen noin 2,21 euroa/as-m²/kk.

Tontin 10592/2 laskennallinen k-m² -hinta hintatasossa 9/2020 (ind. 1977) olisi esitetyn mukaisesti asuintilan osalta noin 909 euroa ja liiketilan osalta noin 514 euroa. Tontin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 3,64 euroa/as-m²/kk.

Tontit on tarkoitus vuokrata noin 60 vuodeksi. Näin ollen vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

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

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



01.02.2021

Asia/3

-
- | | |
|---|------------------------------------|
| 1 | Tontin 10575/6 vuokrausperiaatteet |
| 2 | Tontin 10592/2 vuokrausperiaatteet |
| 3 | Asemakaavan muutos nro 12628 |
| 4 | Asemakaavan muutos nro 12390 |

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

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