



## § 267

### V 27.4.2022, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuinkerrostalontontille (Kalasatama tontti 10658/10)

HEL 2022-003724 T 10 01 01 02

## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraava:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavaan nro 12375 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 10658/10 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 12375

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Kaupunkiympäristön toimiala

Varauksensaaja

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, valtuusto  
Liite 1  
Liite 2  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, valtuusto  
Liite 1  
Liite 2

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### 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

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566



## Varauspäätös

Kaupunginhallitus on 9.12.2019 § 847 varannut Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan nro 12375 mukaisen tontin (AK) 10658/10 Avain Yhtiöt Oy:lle ja Avain Asumisoikeus Oy:lle asunohankkeen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2022 saakka muun muassa ehdolla, että asuinrakennusoikeudesta noin puolet varataan toteutettavaksi asumisoikeusasuntotuotantona ja noin puolet Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin.

Kaupunkiympäristön toimialan asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 6.4.2021 § 61 muuttaa tontin 10658/10 varausta siten, että hallinta- ja/tai rahoitusmuoto muutetaan kokonaan Hitas-omistusasuntotuotannoksi Hitas I -ehdoin ja että varauksensaajana on vain Avain Yhtiöt Oy.

## Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on 14.12.2016 § 348 hyväksynyt Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375, joka on tullut lainvoimaiseksi 27.1.2017. Asemakaavan mukaan tontti 10658/10 on 5–7-kerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, V, VI, VII).

Tontin 10658/10 pinta-ala on 2 060 m<sup>2</sup> ja osoite Verkkosaarenranta 6/Pilkkikatu 1. Tontti on merkitty 27.10.2021 kiinteistörekisteriin.

Tontille on merkitty asuintilaa 3 700 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa vähintään 50 k-m<sup>2</sup>.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) vähintään 1 ap/135 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan ote on liitteenä 2.

## Maaperätiedot

Vuokra-alueen maaperä on pilaantunut ja alueen maaperässä on paikoitellen puumateriaalia johtuen alueen aiemmasta toiminnasta. Vuokra-alueen maaperä on kunnostettu ja paksut puujätekerrokset on poistettu pohjavesipintaan saakka kaupungin toimesta ennen tontin luovutusta esirakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden antaman pilaantuneen maan puhdistuspäätöksen 2.7.2018 § 133 mukaisesti asunorakentamisen edellyttämään tasoon. Talonrakentamisen yhteydessä alueelta poistetaan lisäksi tarvittaessa pilaantuneeksi luokiteltavia, kunnostustavoitteet alittavia, maamassoja ja jätteitä rakentamisen vaatimassa laajuudessa.



Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita. Kaupunki maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut.

#### Vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu Sörnäisten Kalasataman alueelle aiemmin vahvistetut Hitas-tonttien vuokrausperiaatteet sekä tonttien sijainti. Tällä tavoin on pyritty mahdollisimman yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

#### Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 20.1.2021 § 12 vahvistanut Kalasataman, Nihdin alueelle vuokrausperiaatteet seuraavasti:

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

Kaupunginvaltuusto on 16.3.2022 § 66 vahvistanut Kalasataman, Verkkosaaren pohjoisosan alueelle vuokrausperiaatteet seuraavasti:

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

#### Vuosivuokra ja vuokra-aika

Asuinkerrostalotontin (AK) 10658/10 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta vähintään 53 euroa ja liiketilojen osalta vähintään 27 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliöhintana 21 euroa.



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

Tontin 10658/10 laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hintana nykyarvossa (1/2022, ind. 2074) on esitetyn mukaisesti asuintilan osalta noin 1 037 euroa, liiketilan osalta noin 560 euroa sekä julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta noin 436 euroa. Tontin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on mainitussa hintatasossa noin 4,40 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Vuokrasta myönnetään alueen keskeneräisyyden perusteella alkuvuosialennus, jonka perusteella peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % vuoden 2026 loppuun saakka.

Vuokra-aika on alueella noudatetun käytännön mukaisesti noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika päättyy 31.12.2085.

Lopuksi

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

Kaupunginvaltuusto on 2.2.2022 § 22 päättänyt asuntontonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisistä periaatteista. Päätöksen mukaan kaupungin tontinluovutustoiminnan ennustettavuuden säilyttämiseksi on uudet periaatteet ja uusi toimintamalli tarkoitus ottaa käyttöön siirtymäajalla. Siirtymäajoista päätetään myöhemmin kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksessä, sen jälkeen kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt soveltamisohjeet. Siirtymäaikojen osalta on tarkoituksenmukaista että ne tontit, joille on vahvistettu vanhan käytännön mukaiset vuokrausperiaatteet, luovutetaan vielä vanhan käytännön mukaisesti. Uusi käytäntö ja uudet periaatteet tulevat lähtökohtaisesti koskemaan vain niitä tontteja, joiden osalta maanvuokrausprosessi ei vielä yleisten periaatteiden käyttöönoton ajankohtana ole edennyt hinnoitteluvaiheeseen.

Soveltamisohjeiden hyväksymistä käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa 12.4.2022, minkä jälkeen kaupunginhallitukselle on tarkoitus esittää vahvistettujen periaatteiden soveltamista koskevat siirtymäsäännökset. Asia on tarkoitus tuoda kaupunginhallituksen päätettäväksi vielä huhtikuun 2022 aikana. Koska uusi käytäntö ja uudet periaatteet on tarkoitus ottaa käyttöön niiden tonttien osalta, joita koskeva maanvuokrausprosessi ei ole vielä edennyt hinnoitteluvaiheeseen ja koska siirtymäsäännöksiä ei ole vielä hyväksytty, on ainakin niiden hankkeiden osalta, joiden rakentaminen käynnistyy vuoden 2022 aikana tulos-



11.04.2022

sa näitä hankkeita koskevat maanvuokrausperiaatteiden määrittämisesitykset kaupunginvaltuuston päätettäväksi. Näissä esityksissä on siirtymäsäännöksistä johtuen sovellettu tuottovaatimuksen osalta kaupunginvaltuuston päätöstä 1.10.1980 (asia nro 18).

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 12375

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Otteet**

**Ote**  
Kaupunkiympäristön toimiala

Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, valtuusto  
Liite 1  
Liite 2  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, valtuusto  
Liite 1  
Liite 2

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristön toimiala maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelu

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 29.03.2022 § 202

HEL 2022-003724 T 10 01 01 02

Verkkosaarenranta 6

Esitys



11.04.2022

Asia/9

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vahvistaa Helsingin kaupungin 10. kaupunginosassa (Sörnäinen) sijaitsevan asemakaavan ja asemakaavan muutokseen nro 12375 merkityn asuinkerrostalotontin (AK) 10658/10 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi