



**§ 234**

**V Sörnäistenniemen asuinkerrostalotonttien vuokrausperusteet  
(Sörnäinen, Kalasatama, 10590/1 - 2)**

HEL 2012-001729 T 10 01 01 02

10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10590 tontit nro 1 ja 2; Junonkatu, Parrulaituri

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 sisältyvät korttelin nro 10590 tontit nro 1 ja 2 tai niistä muodostettavat tontit vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten Hitas I -ehdoin tontinluovutuskilpailussa korkealaatuisimmat suunnitelmat esittäneelle tai varasijalle asetetulle kiinteistölautakunnan päättämälle vuokralaiselle tai näiden perustamille yhtiöille lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 10590/1 ja 2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 35 euroa.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta.

Asuntotonteille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2015 saakka.

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä



lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

**Lisätiedot**

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Havainnekuva
- 2 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11780

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättäneen esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 sisältyvät korttelin nro 10590 tontit nro 1 ja 2 tai niistä muodostettavat tontit vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten Hitas I -ehdoin tontinluovutuskilpailussa korkealaatuisimmat suunnitelmat esittäneelle tai varasijalle asetetulle kiinteistölautakunnan päättämälle vuokralaiselle tai näiden perustamille yhtiöille lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 10590/1 ja 2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 35 euroa.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta.

Asuntotonteille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2



Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2015 saakka.

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

## Esittelijä

Varauspäättös ja kilpailun järjestäminen

Kalatataman Sörnäistenniemen asemakaava-alueen tontit 10590/1 - 8 on varattu luovutettavaksi tontinluovutus- tai tarjouskilpailuilla ja kiinteistölautakunta oikeutettu päättämään kilpailuohjelmista, järjestämään kilpailut sekä valitsemaan kilpailujen voittajat tonttien varauksensaajiksi.

Kiinteistölautakunta järjestää kaupunginhallituksen varauspäättöksen perusteella Kalatataman Sörnäistenniemessä Fiskari-nimisessä korttelissa tontinluovutuskilpailun. Kilpailun kohteena ovat asuinkerrostalotontit (AK) 10590/1 - 3 sekä yhteispihatontille (AH) 10590/9 toteutettava maanalainen pysäköintilaitos.

Kilpailualueella on kerrosalaa yhteensä 9 200 k-m<sup>2</sup>. Kilpailun voittajan tulee rakentaa myös kaupunkipientalotonteille (A-1) 10590/4 - 8 perustukset. Kilpailualue sijaitsee yhdellä Sörnäistenniemen parhaista paikoista, ja siitä avautuu merelliset näkymät kohti Mustikkamaata ja Katajanokkaa. Tämä asettaa korttelin suunnittelulle erityisen korkeat laatuvaatimukset. Kiinteistölautakunta on hyväksynyt kilpailuohjelman.

Kilpailun perusteella korkealaatuisimpien ja toteutuskelpoisimpien suunnitelmien esittäjälle vuokrataan vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten Hitas I -ehdoin asuinkerrostalotontit (AK) 10590/1 - 2 ja myydään vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten ilman Hitas-ehtoja asuinkerrostalotontti (AK) 10590/3.

Kiinteistölautakunnan tarkoitus on ratkaista kilpailu ja tonttien toteuttaja syyskuussa 2012, jolloin Helsingin kaupungin ja kilpailun voittajan välillä voidaan tehdä rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus. Rakentaminen voidaan aloittaa tontilla arviolta kesällä tai syksyllä vuonna 2013.

Tonttien vuokrausperusteet



Tonteille 10590/1 ja 2 tulee kilpailua varten vahvistaa vuokrauserusteet. Tontin asuinrakennusoikeuden yksikköhinnaksi ehdotetaan 1 400 euroa/k-m<sup>2</sup> sekä liiketilojen 700 euroa/k-m<sup>2</sup>, jolloin myyntihinnaksi muodostuisi noin 4,4 miljoonaa euroa.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti 10590/3 on enintään kuusikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK VI).

Tonttien 10590/ 1 ja 2 pinta-alat ovat 998 m<sup>2</sup> ja 795 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeudet 3 500 k-m<sup>2</sup> ja 2 400 k-m<sup>2</sup>. Tonteille saa sijoittaa liiketiloja, julkisia palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja rakennuksen kahteen alimpaan kerrokseen. Asuntojen keskikoon on oltava vähintään 75 as-m<sup>2</sup>.

Korttelin keskellä on korttelipiha, jolla sijaitsevat korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet ja jonka alle sijoitetaan tontin autopaikat yksityiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Autopaikkanormi on asuinkerrostalojen korttelialueella 1 ap/115 k-m<sup>2</sup>.

#### Hinnoittelu

Tonttien (AK) 10590/1 ja 2 vuosivuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 35 euroa, mikä tämän päivän hintatasossa vastaa noin 640 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,56 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Vertailun vuoksi todetaan, että myös meren rannalla Sörnäistenniemellä sijaitsevalle Hitas-tuotantoon varatulle asuinkerrostalotontille (AK) 10580/1 (nykyiset tontit 10580/3 - 6) vahvistettiin keväällä 2010 vuokrauserusteena käytettäväksi vastaavaksi asuinkerrosneliömetrihinnaksi Hitas-tonttien osalta samoin 35 euroa.

Vuokraushinnan määrittelyssä on otettu huomioon Kalasataman, Etelä-Hermannin, Arabianrannan ja Länsisataman Saukonpaaden Hitas-asuntotonttien vuokraushinnat, niiden jälkeinen maan arvon kehittyminen sekä tonttien sijoittuminen alueella, rahoitus- ja hallintamuodot, käyttötarkoitukset ja talotyypit.

Vuokrauserusteissa on myös huomioitu sijainnin lisäksi tonttien autopaikoituksesta ja rakennusten perustamisesta syntyvät kustannukset, joita on vertailtu Etelä-Hermannin ja Arabianrannan vastaaviin kustannuksiin. Rakennusten perustamisen lisäkustannuksiksi on tässä arvioitu 169 euroa/k-m<sup>2</sup> - 224 euroa/k-m<sup>2</sup>.



Lisäksi vapaarahoitteisille kohteille esitetään myönnettäväksi alkuperäisestä vuokrasta 20 % alkuvuosialennus 31.12.2015 saakka. Alkuvuosialennus esitetään myönnettäväksi alueen rakentamisesta johtuvan keskeneräisyyden perusteella. Tämän johdosta maanvuokrasta perittäisiin vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2015 saakka.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta.

Asuntotonteille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokran esitetään määräytyvän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

Palvelu- yms. -tiloille ehdotettu vuokra vastaa yleisten rakennusten tonteilta perittyä vuokratasoa, joka on noin puolet vastaavasta asuntotontista peritystä vuokrasta.

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei perittäisi.

Pääasiassa asumiseen käytettävien tonttien vuosivuokrana peritään voimassa olevien päätösten mukaan 4 % tontin laskennallisesta hinnasta.

Tontit esitetään vuokrattaviksi 31.12.2075 saakka.

## Esittelijän kannanotto

Esitetty vuokrahinnoittelu vastaa alueella sovellettua. Kaupunginhallitukselle esitetään erikseen myyntihinnan vahvistamista vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon kilpailussa omistusoikeudella luovutettavalle tontille.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

## Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

## Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Havainnekuva
- 2 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11780



05.03.2012

Kaj/2

## Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 09.02.2012 § 88

HEL 2012-001729 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H3 S4, Junonkatu, Parrulaituri

### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 sisältyvät korttelin nro 10590 tontit nrot 1 - 2 tai niistä muodostettavat tontit vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten Hitas I -ehdoin tontinluovutuskilpailussa korkealaatuisimmat suunnitelmat esittäneelle tai varasijalle asetetulle kiinteistölautakunnan päättämälle vuokralaiselle tai näiden perustamille yhtiöille lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 10590/1 ja 2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 35 euroa.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta.

Asuntotonteille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2015 saakka.

#### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566



3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Kalasataman Sörnäistenniemessä järjestetään Fiskari-nimisessä korttelissa nro 10590 tontinluovutuskilpailu. Kilpailun kohteena ovat asuinkerrostalotontit (AK) 10590/1 – 3 sekä yhteispihatontille (AH) 10590/9 toteutettava maanalainen pysäköintilaitos. Kilpailualueella on kerrosalaa yhteensä 9 200 k-m<sup>2</sup>. Kilpailun voittajan tulee rakentaa myös kaupunkipientaloteille (A-1) 10590/4 – 8 perustukset ym. Kilpailualue sijaitsee yhdellä Sörnäistenniemen parhaista paikoista, ja siitä avautuu merelliset näkymät kohti Mustikkamaata ja Katajanokkaa. Tämä asettaa korttelin suunnittelulle erityisen korkeat laatuvaatimukset. Kilpailun järjestäjänä toimii kiinteistölautakunta. Kilpailu alkaa lautakunnan hyväksytyä kilpailuohjelman.

Kilpailun perusteella korkealaatuisimpien ja toteutuskelpoisimpien suunnitelmien esittäjälle vuokrataan vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten Hitas I -ehdoin asuinkerrostalotontit (AK) 10590/1 – 2 ja myydään asuinkerrostalotontti (AK) 10590/3. Vuokrattaville tonteille tulisi vahvistaa vuokrauserusteet. Hitas-tuotantoon osoitettujen tonttien kerrosneliömetrihinnaksi esitetään noin 640 euroa tämän päivän hintatasossa 12/2011 (ind. 1828). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on esityksen mukaan noin 2,56 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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