



21.09.2022

Asia/4

§ 222

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen eräille ennen 1.7.2022 varatuille Kalasataman, Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan Hitas-tonteille

HEL 2022-006810 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto vahvisti:

- Sörnäisten Kalasataman asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12375 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 10651/3, 10652/4, 7 ja 9 sekä 10653/1 tai niistä muodostettavien tonttien sekä asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12576 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 10669/2, 10670/2 ja 10672/2 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.
- Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutokseen nro 12500 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 20079/2, 20083/2 ja 3 tai niistä muodostettavien tonttien sekä asemakaavan muutokseen nro 12663 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 20077/3 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.
- Laajasalon Kruunuvuorenrannan asemakaavan muutokseen nro 12130 sisältyvien asuinkerrostalotontin (AK) 49291/3 ja asuinrakennustontin 49295/4 (A) tai niistä muodostettavien tonttien sekä asemakaavan muutokseen nro 12410 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 49333/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Tontti- ja varaustiedot
- 3 Sijaintikartat ja ajantasa-asetukset

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto



Otteet

Ote

Varauksensaajat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Uudet vuokrausperiaatteet ja niiden soveltaminen

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien sekä asu-
mista palvelevien tonttien maanvuokrauksen uudet yleiset periaatteet.
Periaatteiden mukaisesti nykyinen käytäntö erillisestä Hitas-tonteille
myönnettävästä maanvuokran huojennuksesta poistuu viimeistään
vuoden 2022 lopussa.

Periaatteiden voimaantuloa ja siirtymäaikoja koskevan kaupunginhalli-
tuksen 2.5.2022 (339 §) tekemän täytäntöönpanopäätöksen mukaan
periaatteet ovat tulleet voimaan 1.7.2022. Poikkeuksena kuitenkin nii-
den tonttien osalta, joille kaupunginvaltuusto on ennen yleisten maan-
vuokrausperiaatteiden käyttöönottoa vahvistanut vuokrausperiaatteet
tai joiden vuokrausperiaatteiden vahvistamista koskeva asia on saatet-
tu päätöksentekoon kaupunkiympäristölautakuntaan ennen 1.7.2022,
noudatetaan päätettyjä/ päätöksentekoon tuotavia vuokrausperiaattei-
tä.

Kaupungin toiminnan ennustettavuus on hankkeiden toteutumisen
kannalta tärkeää. Siksi onkin perusteltua, että niiden jo varattujen Hi-
tas-tonttien osalta, joiden suunnittelussa ja hinnoittelussa on noudatettu
aikaisemmin voimassa olleita periaatteita, tullaan noudattamaan samo-
ja periaatteita loppuun saakka. Tämän toteuttamiseksi kaikkien Hitas-
tuotantoon varattujen tonttien osalta aikaisemmin voimassa olleiden
periaatteiden mukaisia vuokrausperiaatteita koskeva esitys on saatettu
yhdellä kertaa kaupunkiympäristölautakuntaan 31.5.2022 (§ 339) en-
nen 1.7.2022. Tämän jälkeen ei ns. vanhojen periaatteiden mukaisia
Hitas-hintoja enää tuoda vahvistettavaksi. Nyt kyseessä olevien tont-
tien varauksista on päätetty ennen uusien maanvuokrausta koskevien
yleisten periaatteiden (kaupunginvaltuusto 2.2.2022, 22 §) hyväksymis-
tä.



21.09.2022

Asia/4

Mikäli 1.7.2022 jälkeen varataan tontteja Hitas-tuotantoon, tulee tontin vuokraus ajankohtaiseksi vasta vuoden 2022 jälkeen, jolloin on luontevaa soveltaa tonttiin uusien periaatteiden mukaista alentamatonta vuokraushintaa. Tämä selkiyttää jatkossa merkittävästi menettelyä niin kaupungin tontinluovutuksen kuin hankkeidenkin näkökulmasta.

Varauspäätökset sekä tontti- ja asemakaavatiedot

Vuokrausperiaatteet vahvistetaan Kalasataman, Jätkäsaaren ja Kruunuvoorenrannan yhteensä 15 asuntotontille (AK, A). Kaupunginhallitus on varannut tontit Hitas-omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 5.11.2018 (§ 691), 9.12.2019 (§ 847), 8.2.2021 (§ 114), 10.1.2022 (§ 14) ja 31.1.2022 (§ 86).

Tarkemmat varaus- ja tonttitiedot ilmenevät liitteestä 2. Tontteja koskevat sijaintikartat ja ajantasa-asetukset ovat liitteenä 3.

Vuokrausperiaatteet

Tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana kaikilla tonteilla 43-57 euroa (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 900 - 1 200 euroa/k-m²).

Tonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on mainitussa hintatasossa asuintilojen osalta noin 3,60 – 4,82 euroa/as-m²/kk.

Vuokrausperiaatteet sekä tarkempi tonttikohtainen erittely vuokrasta ja vastikevaikutuksista ilmenevät liitteistä 1 ja 2.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu alueille aikaisemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet sekä tonttien sijainnit. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Lisäksi määrittelyssä on huomioitu ulkopuolisen asiantuntijan arviot tonttien markkina-arvoista. Arviolausunnot ovat tämän esityksen oheismateriaalissa.

Vuosivuokra ja vuokra-aika

Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa

Asuinkerrostalotonttien (AK) 10651/3, 10652/4, 7 ja 9 sekä 10653/1 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta vähintään 50 euroa (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 1 057,50 euroa/k-



m²) ja liiketilojen osalta vähintään 27 euroa (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 571,05 euroa/k-m²).

Kalasadama, Nihti

Asuinkerrostalotonttien (AK) 10669/2, 10670/2 ja 10672/2 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta vähintään 55 euroa (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 1 166,25 euroa/k-m²) ja liiketilojen osalta vähintään 27 euroa (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 571,05 euroa/k-m²).

Jätkäsaari, Melkinlaituri

Asuinkerrostalotontin (AK) 20077/3 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta vähintään 49 euroa (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 1 036,35 euroa/k-m²) ja liiketilojen osalta vähintään 28 euroa (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 592,20 euroa/k-m²).

Asuinkerrostalotonttien (AK) 20079/2 ja 20083/3 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta vähintään 57 euroa (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 1 205,55 euroa/k-m²) ja liiketilojen osalta vähintään 28 euroa (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 592,20 euroa/k-m²).

Asuinkerrostalotontin (AK) 20083/2 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta vähintään 55 euroa (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 1 163,25 euroa/k-m²).

Kruunuvuorenranta

Asuinkerrostalotonttien (AK) 49291/3 ja 48333/1 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta vähintään 43 euroa (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 909,45 euroa/k-m²) ja liiketilojen osalta vähintään 15 euroa (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 317 euroa/k-m²).



Asuinrakennusten tontin (A) 49295/4 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta vähintään 45 euroa (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 950 euroa/k-m²) ja liiketilojen osalta vähintään 17 euroa (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 359,55 euroa/k-m²).

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

Vuokrasta myönnetään Kalasataman ja Jätkäsaaren tonteilla alueen keskeneräisyyden perusteella alkuvuosialennus, jonka johdosta peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % vuokrasta 31.12.2028 saakka.

Kruunuvuorenrannan tonteilla vuokrasta myönnetään vuokrasuhteen alkamisesta lukien 10 %:n alennus alueelle suunnitellun joukkoliikennesillan (Kruunusilltojen siltayhteys) käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.

Vuokra-aika kaikilla tonteilla on noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika alkaa myöhemmin päätettävästä ajankohdasta ja päättyy 31.12.2085.

Toimivalta

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

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Tontti- ja varaustiedot
- 3 Sijaintikartat ja ajantasa-asetukset

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 2 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 4 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 5 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 6 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 7 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 8 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)



21.09.2022

Asia/4

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 12.09.2022 § 582

HEL 2022-006810 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa:

- Sörnäisten Kalasataman asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12375 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 10651/3, 10652/4, 7 ja 9 sekä 10653/1 tai niistä muodostettavien tonttien sekä asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12576 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 10669/2, 10670/2 ja 10672/2 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.
- Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutokseen nro 12500 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 20079/2, 20083/2 ja 3 tai niistä muodostettavien tonttien sekä asemakaavan muutokseen nro 12663 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 20077/3 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.
- Laajasalon Kruunuvuorenrannan asemakaavan muutokseen nro 12130 sisältyvien asuinkerrostalotontin (AK) 49291/3 ja asuinraken-



21.09.2022

nustontin 49295/4 (A) tai niistä muodostettavien tonttien sekä asemakaavan muutokseen nro 12410 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 49333/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi
Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 31.05.2022 § 339

HEL 2022-006810 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vahvistaa:

- Helsingin kaupungin 10. kaupunginosassa (Sörnäinen, Kalasatama) sijaitsevien asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12375 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 10651/3, 10652/4, 7 ja 9 sekä 10653/1 tai niistä muodostettavien tonttien sekä asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12576 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 10669/2, 10670/2 ja 10672/2 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.
- Helsingin kaupungin 20. kaupunginosassa (Länsisatama, Jätkäsääri) sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12500 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 20079/2, 20083/2 ja 3 tai niistä muodostettavien tonttien sekä asemakaavan muutokseen nro 12663 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 20077/3 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.
- Helsingin kaupungin 49. kaupunginosassa (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12130 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 49291/3 ja (A) 49295/4 tai niistä muodostettavien tonttien sekä asemakaavan muutokseen nro 12410 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 49333/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



21.09.2022

Asia/4

Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439

mii.a.pasuri(a)hel.fi

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449

martti.tallila(a)hel.fi

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438

kristian.berlin(a)hel.fi

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267

jessina.haapamaki(a)hel.fi

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