



19.06.2013

Kaj/12

§ 249

**Sörnäistenniemen asuntonttien ym. vuokrausperusteet
(Sörnäinen, Kalasatama)**

HEL 2013-005140 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti

A

oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 merkityt, jäljempänä mainitut asuntontit ja palvelurakennusten tontin tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 10587/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 35 euroa.

Tontin (P) 10587/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana palvelutilojen, ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta 17 euroa sekä asuintilojen osalta 35 euroa.

Tontin (AK) 10587/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 40 euroa ja omistusasuntojen osalta 42 euroa.

Tonttien (A-1) 10587/4-9 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 44 euroa.

Tontin (AK) 10589/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 35 euroa.



Tonttien (AK) 10589/2 ja 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 42 euroa.

Tontin (AK) 10589/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen osalta 35 euroa.

Tonttien (A-1) 10589/5-12 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 44 euroa.

Tonttien (A-1) 10590/4-8 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 44 euroa.

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

Asunto- ja/tai palvelurakennusten tonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta.

Asunto- ja/tai palvelurakennusten tonteille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

Asunto- ja/tai palvelurakennusten tonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

2

Asuntotonttien 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 kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2017 saakka.

3

Tonttien 10587/4-9 osalta on suoritettava edellä 1 kohdassa mainitun vuokran lisäksi ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista kertasuorituksena kaupungille lisävuokraa yhteensä 476 700 euroa.

Tonttien (AK) 10589/2 ja 3 on suoritettava edellä 1 kohdassa mainitun vuokran lisäksi ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista kertasuorituksena kaupungille lisävuokraa yhteensä 2 168 900 euroa.

Tonttien (A-1) 10589/5-12 on suoritettava edellä 1 kohdassa mainitun vuokran lisäksi ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista kertasuorituksena kaupungille lisävuokraa yhteensä 687 400 euroa.

4

Muuten noudatetaan soveltuvien osien tavanomaisia asunto-, liike- ja toimistoalueiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

B

oikeuttaa kiinteistölautakunnan vaihtoehtoisesti myymään 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 merkityt, jäljempänä mainitut asuntontit tai niistä muodostettavat tontit seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 10589/2 ja 3 kauppahinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951= 100” pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 70,00 euroa/k-m² vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta (3/2013, ind. 1889).

Kauppahinta määräytyy tontin luovutushetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka



saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 18,89 (3/2013, ind. 1889).

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (k-m²) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää voimassa olevaan asemakaavaan merkityn tontin yhteenlaskettujen kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän tai mainitun kaavan mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa kauppahintaa.

2

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

C

oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään tonteista 10589/2-3 tai niistä muodostettavista tonteista lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Käsittely

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Yrjö Hakanen ehdottanut hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään Sörnäistenniemen asuntotonttien vuokrauserusteet valtuusto edellyttää, että kaupunginhallitus selvittää mihin toimiin voidaan ryhtyä kaupungin tonttien vuokranmääräytymisperusteiden kohtuullistamiseksi.

Puheenjohtaja totesi, ettei valtuutettu Yrjö Hakasen ehdottamaa toivomusponntta ollut kannatettu, joten se raukesi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028



19.06.2013

Kaj/12

timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

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

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäneen

A

oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 merkityt, jäljempänä mainitut asuntotontit ja palvelurakennusten tontin tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 10587/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 35 euroa.

Tontin (P) 10587/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana palvelutilojen, ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta 17 euroa sekä asuintilojen osalta 35 euroa.

Tontin (AK) 10587/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 40 euroa ja omistusasuntojen osalta 42 euroa.

Tonttien (A-1) 10587/4-9 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 44 euroa.

Tontin (AK) 10589/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 35 euroa.



Tonttien (AK) 10589/2 ja 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 42 euroa.

Tontin (AK) 10589/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen osalta 35 euroa.

Tonttien (A-1) 10589/5-12 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 44 euroa.

Tonttien (A-1) 10590/4-8 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 44 euroa.

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

Asunto- ja/tai palvelurakennusten tonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta.

Asunto- ja/tai palvelurakennusten tonteille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

Asunto- ja/tai palvelurakennusten tonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

2

Asuntotonttien 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 kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2017 saakka.

3

Tonttien 10587/4-9 osalta on suoritettava edellä 1 kohdassa mainitun vuokran lisäksi ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista kertasuorituksena kaupungille lisävuokraa yhteensä 476 700 euroa.

Tonttien (AK) 10589/2 ja 3 on suoritettava edellä 1 kohdassa mainitun vuokran lisäksi ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista kertasuorituksena kaupungille lisävuokraa yhteensä 2 168 900 euroa.

Tonttien (A-1) 10589/5-12 on suoritettava edellä 1 kohdassa mainitun vuokran lisäksi ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista kertasuorituksena kaupungille lisävuokraa yhteensä 687 400 euroa.

4

Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asunto-, liike- ja toimistoalueiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

B

oikeuttaa kiinteistölautakunnan vaihtoehtoisesti myymään 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 merkityt, jäljempänä mainitut asuntontit tai niistä muodostettavat tontit seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 10589/2 ja 3 kauppahinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951= 100” pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 70,00 euroa/k-m² vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta (3/2013, ind. 1889).

Kauppahinta määräytyy tontin luovutushetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka



saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 18,89 (3/2013, ind. 1889).

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (k-m²) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää voimassa olevaan asemakaavaan merkityn tontin yhteenlaskettujen kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän tai mainitun kaavan mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa kauppahintaa.

2

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

C

oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään tonteista 10589/2-3 tai niistä muodostettavista tonteista lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Tiivistelmä

Kalatataman aloitusalueen Sörnäistenniemen asuntorakennusoikeus on kokonaisuudessaan yhteensä noin 109 000 k-m² eli asuntoja noin 2 700 asukkaalle. Asuntorakentaminen on alkanut siellä keväällä 2011 ja jatkuu arviolta vuoteen 2016. Sörnäistenniemen eteläosan asunto- ja palvelurakennusten tonteille esitetään vuokrauserusteiden määräämistä. Tonteilla on tarkoitus aloittaa rakentaminen vuosina 2013 - 2014.

Vuokrien määrittelyssä on huomioitu vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet (Kvsto 7.4.2010, 85 §) pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Asuntotonttien laskennallisen k-m² -hinnan hintatasossa (3/2013, ind. 1889) esitetään vaihtelevan ottaen huomioon eri rahoitus- ja hallintamuodot sekä käyttötarkoitukset. Asuntotonteille esitetään hinnoittelua vaihdellen 661 ja 831 euron välillä, jolloin ARA-kohteitten



alennettu hinta olisi noin 529 euroa. Palvelurakennusten tontin k-m² -hinnan esitetään olevan palvelutilojen, ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta noin 321 euroa mainitussa hintatasossa.

Asuntotonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin vaihtelee esityksen mukaan vastaavasti ollen mainitussa hintatasossa noin 2,64 - 3,32 euroa/as-m²/kk (ns. arava-alennus huomioiden noin 2,11 euroa/as-m²/kk).

Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu tonteille esitettävää alkuvuosialennusta, joka on voimassa 31.12.2017 saakka. Alkuvuosialennus alentaa edellä mainittuja hintoja valtion tukemien kohteiden osalta 10 % ja vapaarahoitteisten kohteiden osalta 20 % 31.12.2017 saakka.

Havainnekuva on liitteenä nro 1.

Esittelijä

Alueen rakentaminen

Kalasadaman rakentamisen on arvioitu kestävän 2030-luvulle. Kalasatamaan kuuluville osa-alueille, kuten Sörnäistenniemeen, on laadittu tai laaditaan alueen kehittämistä ja rakentamista varten asemakaavojen muutokset. Kalasatamaan rakennetaan noin 1,3 miljoonaa k-m², joista asuntoja on noin 720 000 k-m². Koko alueelle valmistuu asunnot noin 18 000 ihmiselle ja työpaikka noin 10 000 ihmiselle.

Nyt po. olevan Sörnäistenniemen kaava-alueen rakentamisen on arvioitu kestävän vuoteen 2016. Kaava-alueelle rakennetaan asuntoja noin 109 000 k-m² eli noin 2 700 asukkaalle. Kalasadaman alueen rakentaminen on alkanut Sörnäistenniemestä vuonna 2011.

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata jäljempänä mainitut tontit siinä mainituille rakennuttajille tai kilpailujen ja omatoimisen rakennuttamisen järjestämistä varten 31.12.2011 saakka jäljempänä mainituin ehdoin:

Kortteli/tontti	asuntokerrosala	asuntoja
10587/1	3 400	45

VVO Rakennuttaja Oy:lle vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamista varten Hitas I -ehdoin ja lisäksi ehdolla, että tontilla järjestetään yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu.



Varauksensaajan tulee rakennuttaa korttelin AH-tontti 10587/10 sekä sille tulevat autopaikat sekä ainakin tonttien 10587/4–9 pohjakerros.

10587/2 800 15

S-Asunnot Oy:lle kehitysvammaisille tarkoitettujen asuntojen sekä yhteistilojen rakennuttamista varten.

10587/3 2 900 31

VVO Rakennuttaja Oy:lle vapaarahoitteisten omistus- tai vuokra-asuntojen rakennuttamista varten ilman Hitas-ehtoja ja lisäksi ehdolla, että tontilla järjestetään yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu. Varauksensaajan tulee rakennuttaa korttelin AH-tontti 10587/10 sekä sille tulevat autopaikat sekä ainakin tonttien 10587/4–9 pohjakerros.

10587/4-9 1 050 6

VVO Rakennuttaja Oy:lle vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamista varten ilman Hitas-ehtoja sekä seuraavin ehdoin:

- Hankkeessa pyritään siihen, että tulevat asukkaat voivat vaikuttaa asuntonsa ratkaisuihin, hankkia asuntonsa varusteet ja rakentaa tai rakennuttaa asuntonsa valmiiksi.

- Asuntojen myyntihintojen tulee perustua kaupungin Hitas-toimikunnan hyväksymään rakennuttajapalkkioon ym. kuluihin sekä urakkakilpailuihin perustuviin rakennuskustannuksiin.

10589/1 3 900 41

Asuntotuotantotoimikunnalle ns. välimuodon asuntojen rakennuttamista varten sekä seuraavin ehdoin:

- Hankkeessa pyritään siihen, että tulevat asukkaat voivat vaikuttaa asuntonsa ratkaisuihin, hankkia asuntonsa varusteet ja rakentaa tai rakennuttaa asuntonsa valmiiksi.

- Asuntojen myyntihintojen tulee perustua kaupungin Hitas-toimikunnan hyväksymään rakennuttajapalkkioon ym. kuluihin sekä urakkakilpailuihin perustuviin rakennuskustannuksiin.

10589/2 ja 3 4 100 44

Asuntotuotantotoimikunnalle vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamiseen ilman Hitas-ehtoja.

10589/4 2 900 39



Asuntotuotantotoimikunnalle valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttamista varten.

10589/5-12 1 400 8

Asuntotuotantotoimikunnalle omatoimisen ryhmärakentamisen organisointia varten vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja. Varauksensaajan tulee rakennuttaa korttelin AH-tontti 10589/13 sekä sille tulevat autopaikat sekä ainakin tonttien 10589/5-12 pohjakerros.

10590/4-8 875 5

Luovutettavaksi tontinluovutus- tai tarjouskilpailulla. Tarjouskilpailun voittajan tulee järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu.

Varauspäätöksen muutokset

Kaupunginhallitus päätti 30.1.2012 (113 §) varata 31.12.2013 saakka asuntotuotantotoimikunnalle tontin 10587/1 vapaarahoitteisten Hitas I - ehdoin toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten sekä tontit 10587/4-9 vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten päätöksestä tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Kiinteistölautakunta päätti 22.3.2012 (185 §) muuttaa tontin 10589/1 varauspäätöstä siten, että tontti 10589/1 rakennetaan omistusasuntotuotantoon noudattaen Hitas I -ehtoja. Lisäksi kiinteistölautakunta päätti, että tonttien 10589/5-12 osalta noudatetaan Hitas II -ehtoja. Muutoin noudatetaan entisiä ja mainituissa päätöksessä todettuja ehtoja.

Samalla lautakunta päätti seuraavien asuntotonttien varausaikojen jatkamisesta entisin sekä päätöksessä todetuin ehdoin 31.12.2012 saakka:

Asuntotuotantotoimikunta:

- tontti 10589/1
- tontit 10589/2 ja 3
- tontti 10589/4
- tontit 10589/5-12

S-Asunnot Oy

- tontti 10587/2



VVO Kodit Oy

- tontti 10587/3

Kiinteistölautakunta päätti 15.11.2012 (592 §) varata tontit 10590/4-8 hakuohjeen (Sörnäistenniemen kaupunkipientalotonttien 10590/4-8 hakuohje 19.4.2012) ja kilpailuehdotuksen "Fiskarin Brygä" mukaisten asuntokohteiden omatoimista ryhmärakennuttamista varten varauksensaajille (kilpailun voittaneille yksityishenkilöille) 31.12.2014 saakka ja muuten päätöksestä ilmenevin ehdoin.

Kiinteistölautakunta päätti 7.3.2013 (98 §) muuttaa asuntotuotantotoimikunnalle varattujen tonttien 10589/12 ja 10587/11 (entiset 4-9) varausehtoja siten, että rahoitus- ja hallintamuotoa muutetaan välimuodon tuotannosta sääntelemättömään tuotantoon.

Asemakaava

Kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä 26.11.2008 Kalasataman Sörnäistenniemen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11780, joka on tullut lainvoimaiseksi 16.1.2009.

AK-korttelialueella rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja, julkisia palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Kaavaan on merkitty eräille tonteille rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa (esimerkiksi li 500). Pysäköintipaikat tulee rakentaa AH- tai AK-korttelialueelle tai ma-lpa-merkinnällä varustetulle alueelle.

A-1 -korttelialueella tontin autopaikat tulee sijoittaa tontille ja/tai AH-korttelialueelle rakennettavan autohallin tasolle ja kulku niihin tulee järjestää autohallista. AH-korttelialueelle saa rakentaa autopaikkoja ja huoltotiloja viereisten korttelialueiden käyttöön pihakannen alle. Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja.

Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11780 on liitteenä nro 2.

Tonttitiedot

Tontit, joille vuokrauserusteita esitetään, sekä niiden osoitteet, käyttötarkoitukset, rakennusoikeudet, tehokkuusluvut ja pinta-alat on merkitty erilliseen tonttiluetteloon.

Tonttiluettelo on liitteenä nro 3.

Tonttien maaperätiedot



Geotekninen osasto on laatinut 1.3.2006 kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosastolle Sörnäisten- ja Hermanninrannasta täydentävän rakennettavuusselvityksen GEO 10977.

Selvityksen mukaan kaava-alueen asunto- ja muut tontit sijaitsevat maaperältään pääosin täyte- ja kitkamaa-alueella, jossa täytettä on joko alle tai yli 3 metriä.

Geotekninen osasto on laatinut 31.12.2007 kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosastolle Sörnäistenniemen asemakaavan pohjarakennussuunnitelman GEO 11336, 31.12.2007. Selvityksen mukaan rakennusten perustamisen on arvioitu aiheuttavan eniten perustamiskustannuksia meren rannalla olevissa kortteleissa. Kustannusarviot vaihtelevat tämän esityksen kohteena olevien kortteleiden osalta ollen 93 euroa/k-m² - 219 euroa/k-m².

Rakentamisolosuhteita voitaneen pitää alueella kohtuullisina sekä pääosin parempina kuin Verkkosaassa, Kyläsaassa ja Arabianrannassa. Geoteknisen osaston mukaan alueen perustamisolosuhteet vastaavat Salmisaaren perustamisolosuhteita.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Asunto- ja palvelurakennusten tonttien vuokrat

Kaupunginvaltuusto päätti 7.4.2010 (85 §) vahvistaa Sörnäistenniemen Kalasataman asuntotonteille vuokrausperusteet seuraavasti:

- Tonttien (AK, AKS) 10579/2–4, 10581/1, 10582/1–2, 10584/2 ja 10585/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemien asuntojen osalta 33 euroa.
- Meren rannalla sijaitsevan tontin (AK) 10580/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai ARA:n tukemien asuntojen osalta 35 euroa sekä sääntelemättömien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 40 euroa ja omistusasuntojen osalta 42 euroa.
- Tonttien (A-1) 10582/4–9 ja 10585/3–14 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 42 euroa.



- Tontin (AK) 10584/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten sääntelemättömien omistusasuntojen osalta 40 euroa tai Hitas-asuntojen osalta 33 euroa.

- Tontin (AK) 10585/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten sääntelemättömien vuokra-asuntojen osalta 38 euroa ja omistusasuntojen osalta 40 euroa.

Kaupunginvaltuusto päätti viimeksi 14.3.2012 (66 §) vahvistaa Hitas-tonttien (AK) 10590/1-2 vuosivuokran pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 35 euroa.

Sörnäistenniemen kaupunkipientalotonttien 10590/4-8 hakuohjeen 19.4.2012 mukaan vuosivuokrat on arvioitu pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 44 euroa. Lisäksi hakuohjeen mukaan po. tonteilta peritään vuokraa 80 % 31.12.2017 saakka.

Edellä olevan perusteella esitetään po. tonttien vuokrien määräytyvän seuraavasti:

Meren rannalla olevassa korttelissa sijaitsevien asuinkerrostalotonttien (AK) 10587/1, 10589/1 ja 10589/4 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai ARA:n tukemien asuntojen osalta 35 euroa.

Tontin (P) 10587/2 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana palvelutilojen, ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta 17 euroa sekä asuintilojen osalta 35 euroa.

Tontin (AK) 10587/3 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 40 euroa ja omistusasuntojen osalta 42 euroa.

Tonttien (AK) 10589/2 ja 3 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana



sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 42 euroa.

Town house -tyyppisten asuinrakennusten tonttien (A-1) 10587/4-9, 10589/5-12 ja 10590/4-8 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 44 euroa.

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

Meren rannalla olevissa kortteleissa esitetään asuntotonttien vuokrat määrättäväksi eri rahoitus- ja hallintamuotojen sekä käyttötarkoitusten osalta noin 5 - 6 % korkeammiksi kuin muualla kaava-alueella. Sääntelemättömien vuokra- ja omistusasuntojen osalta tonttien vuokrat esitetään määrättäväksi noin 15 % - 20 % korkeammiksi kuin Hitas-tonttien osalta esitetyt vuokrat. Sääntelemättömien pientalojen (A-1) osalta tontin vuokrat esitetään määrättäväksi 5 - 10 % korkeammiksi kuin sääntelemättömien kerrostalojen osalta. Edelleen sääntelemättömien vuokra-asuntojen osalta tontin vuokrat esitetään määrättäväksi noin 5 % alemmiksi kuin vastaavien omistusasuntojen osalta.

Sörnäistenniemen tontit sijaitsevat hyvien julkisten liikenneyhteyksien ja Kalasataman metroaseman läheisyydessä (alle 500 m). Vuokrauserusteissa on myös huomioitu tonttien autopaikoituksesta ja rakennusten perustamisesta syntyvät kustannukset, joita on vertailtu Etelä-Hermannin ja Arabianrannan vastaaviin kustannuksiin.

ARA päättää vuosittain vahvistaa pääkaupunkiseudulla valtion tukemassa asuntotuotannossa eri alueilla (hintakäyrät I - V) sovellettavat tonttien enimmäishinnat kerros- ja pientalojen osalta (euroa/k-m²).

Kalleimmilla alueilla V-vyöhykkeen sisäpuolella, kuten esimerkiksi Helsingin kantakaupungissa Sörnäistenniemellä, sovitaan tonttien enimmäishintojen kohtuullisesta tasosta erikseen. Ohjeiden mukaan, jos tontti sijaitsee nykyisessä tai tulevassa keskuksessa hyvällä paikalla, esimerkiksi hyvien julkisten tai kaupallisten palvelujen tai esimerkiksi rautatie- tai metroaseman läheisyydessä (maksimietäisyys 1 000 m), voidaan tontin enimmäishintaa korottaa 10 - 15 prosentilla. Lisäksi rannalla sijaitsevien tonttien hintoja voidaan korottaa enintään 20 prosenttia. Toisaalta mikäli luovutettavan tontin maaperä aiheuttaa kunnan normaalitasoon nähden poikkeuksellisen korkeat rakennusten



perustamiskustannukset, on tämä otettava huomioon tontinhintaa alentavana tekijänä.

Valtion tukemaan asuntotuotantoon toteutettavien tonttien hinnasta on neuvoteltu ARA:n kanssa. ARA pitää esitettyjä hintoja ohjeistuksen mukaisina ja hyväksyttävänä. Lisäksi valtion tukemaan tuotantoon toteutettaville asuntotonteille tai mainittua tuotantoa vastaavalle tontin asuntorakennusoikeuden osuudelle esitetään myönnettäväksi alkuperäisestä vuokrasta mahdollisen arava- tai korkotukialennuksen lisäksi 10 % alkuvuosialennus ja vapaarahoitteisille kohteille 20 % alkuvuosialennus 31.12.2017 saakka. Alkuvuosialennus esitetään myönnettäväksi alueen rakentamisesta johtuvan keskeneräisyyden perusteella. Tämän johdosta maanvuokrasta perittäisiin valtion tukemilta tonteilta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2017 saakka.

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

Asuntotonteille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit) ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa. Ehdotettu vuokra vastaa yleisten rakennusten tonteilta perittyä vuokratasoa, joka on noin puolet vastaavasta asuntotontista peritystä vuokrasta.

Lisäksi tontin (P) 10587/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana palvelutilojen, ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta 17 euroa sekä asuintilojen osalta 35 euroa.

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

Lisävuokran määrääminen ja vaihtoehtoinen myyminen Att:lle varattujen sääntelemättömien tonttien osalta

Asuntotuotantotoimistolle sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon varattujen tonttien 10587/4 - 9, 10589/2 ja 3 sekä 10589/5 - 12 osalta esitetään suoritettavaksi tavanomaisen vuokran lisäksi ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista kertasuorituksena kaupungille lisävuokra. Lisävuokra vastaa kunkin tontin osalta alueella noudatetun käyvän myyntihinnan ja tavanomaisen vuokran välistä laskennallista erotusta (euroa/k-m²).



Ilman perittävää lisävuokra samaan kortteliin toteutetaan vuokratonteille Hitas- ja sääntelemättömiä asuntoja, joiden myyntihinnat voivat erota reilusti toisistaan, mitä ei voida pitää tarkoituksenmukaisena. Samoin lisävuokran periminen on perusteltua asiakkaiden tasapuolisen kohtelun näkökulmasta, koska kaupunki on myynyt sääntelemättömään asuntotuotantoon varattuja tontteja muille yrityksille yli 1 000 euro/k-m² kauppahinnasta.

Tonttien (A-1) 10587/4 - 9 (muodostettava tontti 10587/11) lisävuokra on yhteensä 476 700 euroa (1 285 euroa/k-m² - 831 euroa/k-m² x 1 050 k-m²) (3/2013, ind. 1889). Esityksen mukaan myyntihinta perustuu pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 68,00 euroa/k-m² ja vuokraushinta 44,00 euroa/k-m².

Tonttien (AK) 10589/2 - 3 (muodostettava tontti 10589/14) lisävuokra on yhteensä 2 168 900 euroa (1 322 euroa/k-m² - 793 euroa/k-m² x 4 100 k-m²) (3/2013, ind. 1889). Esityksen mukaan myyntihinta perustuu pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 70,00 euroa/k-m² ja vuokraushinta 42,00 euroa/k-m².

Tonttien (A-1) 10589/5 - 12 lisävuokra on yhteensä 687 400 euroa (1 322 euroa/k-m² - 831 euroa/k-m² x 1 400 k-m²) (3/2013, ind. 1889). Esityksen mukaan myyntihinta perustuu pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 70,00 euroa/k-m² ja vuokraushinta 44,00 euroa/k-m².

Mikäli edellä mainitut tontit sen sijaan myydään perustettaville asunto-osakeyhtiöille, niiden osalta esitetään vaihtoehtoisesti vahvistettavaksi myyntiperusteet.

Tonttien (AK) 10589/2 - 3 (muodostettava tontti 10589/14) myyntihinta olisi esityksen mukaan tällä hetkellä noin 5,4 milj. euroa, joten myynnistä päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan.

Mainittujen tonttien kauppahinnan esitetään perustuvan virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951= 100” pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 70,00 euroa/k-m² vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta (3/2013, ind. 1889). Tällöin tontin asuinrakennusoikeuden pääomitettu nykyarvo on 1 322 euroa/k-m². Esitetyn kauppahinnan voidaan katsoa vastaavan Kalasataman alueelta vapaarahoitteisten omistusasuntojen toteuttamista varten luovutettavien tonttien kauppahintaa.

Sen sijaan tonttien 10587/4 – 9 (tontti 11) myyntihinta olisi esityksen mukaan tällä hetkellä noin 225 000 euroa (yhteensä noin 1,35 milj. euroa) ja tonttien 10589/5 - 12 myyntihinta noin 241 500 euroa, joten myynneistä päättäminen kuuluu kiinteistölautakunnan toimivaltaan.

Yleistä

Postiosoite
PL 10
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



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

Arava- ja korkotukikohteiden maanvuokrasta esitetään perittäväksi normaali 80 % vapaarahoitteisten kohteiden maanvuokrasta.

Vuokrien määrittelyssä on siten huomioitu vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Asuntotonttien laskennallisen k-m² -hinnan hintatasossa (3/2013, ind. 1889) esitetään vaihtelevan ottaen huomioon eri rahoitus- ja hallintamuodot sekä käyttötarkoitukset ollen asuintilojen osalta noin 661 - 831 euroa (ns. alennettu ARA-hinta noin 529 euroa). Palvelurakennusten tontin k-m²-hinnan esitetään olevan palvelutilojen, ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta noin 321 euroa mainituissa hintatasossa.

Asuntotonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin vaihtelee esityksen mukaan vastaavasti ollen mainituissa hintatasossa noin 2,64 - 3,32 euroa/as-m²/kk (ns. arava-alennus huomioiden noin 2,11 euroa/as-m²/kk).

Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu tonteille esitettävää alkuvuosialennusta, joka on voimassa 31.12.2017 saakka. Alkuvuosialennus alentaa edellä mainittuja hintoja valtion tukemien kohteiden osalta 10 % ja vapaarahoitteisten kohteiden osalta 20 % 31.12.2017 saakka.

Vuokra-aika

Kaupunginvaltuusto päätti 7.4.2010 (85 §) ja 14.3.2012 (66 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavan nro 11780 mukaiset po. päätöksissä mainitut tontit tai niistä muodostettavat tontit sekä autopaikoitusta ja huoltotiloja varten yhteispihatonttien maanalaiset määräalat lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka.

Kalasadaman alueella on tarkoitus vuokrata tontit noin 60 vuodeksi. Tämä vuoksi po. tontit esitetään myös vuokrattaviksi 31.12.2075 saakka.

Tonttien 10590/4-8 vuokrasopimukseen sisällytettävä osto-oikeus

Kiinteistölautakunta päätti 19.4.2012 (231 §) hyväksyä Sörnäistenniemen kaupunkipientalotonttien 10590/4-8 hakuohjeen 19.4.2012, jonka mukainen osto-oikeus sisällytetään mainittujen



tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin. Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeuttaan aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Osto-oikeus on voimassa yhteensä 10 vuotta (5 vuotta + 5 vuotta) hakuohjeen tarkoittamasta alkuperäisestä maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Hakuohjeen mukainen po. tonttien kauppahinta olisi arviolta noin 250 000 euroa (ind. 1889), joten myynneistä ja osto-oikeudesta päättäminen kuuluu kiinteistölautakunnan toimivaltaan. Lisäksi Sörnäistenniemen asemakaava-alueella on sisällytetty vastaava osto-optio (5 v + 5 v) myös muiden ryhmärakennuttamishankkeina toteutettavien kaupunkientalotonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Lopuksi

Ehdotetut vuokra- ja myyntihinnoittelu vastaavat alueella noudatettua ja sinne kehittyntä hintatasoa, Sijaintitekijät samoin kuin käyttötarkoitukset on myös hinnoittelussa otettu asianmukaisesti huomioon. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 10.06.2013 § 682

HEL 2013-005140 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:



A

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 merkityt, jäljempänä mainitut asuntotontit ja palvelurakennusten tontin tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 10587/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 35 euroa.

Tontin (P) 10587/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana palvelutilojen, ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta 17 euroa sekä asuintilojen osalta 35 euroa.

Tontin (AK) 10587/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 40 euroa ja omistusasuntojen osalta 42 euroa.

Tonttien (A-1) 10587/4-9 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 44 euroa.

Tontin (AK) 10589/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 35 euroa.

Tonttien (AK) 10589/2 ja 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 42 euroa.

Tontin (AK) 10589/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen osalta 35 euroa.



Tonttien (A-1) 10589/5-12 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 44 euroa.

Tonttien (A-1) 10590/4-8 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 44 euroa.

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

Asunto- ja/tai palvelurakennusten tonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta.

Asunto- ja/tai palvelurakennusten tonteille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

Asunto- ja/tai palvelurakennusten tonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

2

Asuntotonttien 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 kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2017 saakka.

3

Tonttien 10587/4-9 osalta on suoritettava edellä 1 kohdassa mainitun vuokran lisäksi ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista kertasuorituksena kaupungille lisävuokra yhteensä 476 700 euroa.



Tonttien (AK) 10589/2 ja 3 on suoritettava edellä 1 kohdassa mainitun vuokran lisäksi ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista kertasuorituksena kaupungille lisävuokraa yhteensä 2 168 900 euroa.

Tonttien (A-1) 10589/5-12 on suoritettava edellä 1 kohdassa mainitun vuokran lisäksi ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista kertasuorituksena kaupungille lisävuokraa yhteensä 687 400 euroa.

4

Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asunto-, liike- ja toimistoalueiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vaihtoehtoisesti myymään 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 merkityt, jäljempänä mainitut asuntotontit tai niistä muodostettavat tontit seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 10589/2 ja 3 kauppahinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951= 100” pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 70,00 euroa/k-m² vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta (3/2013, ind. 1889).

Kauppahinta määräytyy tontin luovutushetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 18,89 (3/2013, ind. 1889).

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (k-m²) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.



Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää voimassa olevaan asemakaavaan merkityn tontin yhteenlaskettujen kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän tai mainitun kaavan mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa kauppahintaa.

2

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

C

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään tonteista 10589/2-3 tai niistä muodostettavista tonteista lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 16.05.2013 § 267

HEL 2013-005140 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H3 S4, H4 S1, H3 R4; Junonkatu, Arcturuksenkatu, Capellan puistotie, Polariksenkatu, Arielinkatu, Parrulaituri

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 merkityt, jäljempänä mainitut asuntotontit ja palvelurakennusten tontin tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 10587/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100



vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 35 euroa.

Tontin (P) 10587/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana palvelutilojen, ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta 17 euroa sekä asuintilojen osalta 35 euroa.

Tontin (AK) 10587/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 40 euroa ja omistusasuntojen osalta 42 euroa.

Tonttien (A-1) 10587/4-9 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 44 euroa.

Tontin (AK) 10589/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 35 euroa.

Tonttien (AK) 10589/2 ja 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 42 euroa.

Tontin (AK) 10589/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen osalta 35 euroa.

Tonttien (A-1) 10589/5-12 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 44 euroa.

Tonttien (A-1) 10590/4-8 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 44 euroa.

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



Asunto- ja/tai palvelurakennusten tonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta.

Asunto- ja/tai palvelurakennusten tonteille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

Asunto- ja/tai palvelurakennusten tonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

2

Asuntotonttien 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 kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2017 saakka.

3

Tonttien 10587/4-9 osalta on suoritettava edellä 1 kohdassa mainitun vuokran lisäksi ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista kertasuorituksena kaupungille lisävuokraa yhteensä 476 700 euroa.

Tonttien (AK) 10589/2 ja 3 on suoritettava edellä 1 kohdassa mainitun vuokran lisäksi ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista kertasuorituksena kaupungille lisävuokraa yhteensä 2 168 900 euroa.

Tonttien (A-1) 10589/5-12 on suoritettava edellä 1 kohdassa mainitun vuokran lisäksi ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista kertasuorituksena kaupungille lisävuokraa yhteensä 687 400 euroa.

4



Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asunto-, liike- ja toimistoalueiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vaihtoehtoisesti myymään 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 merkityt, jäljempänä mainitut asuntotontit tai niistä muodostettavat tontit seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 10589/2 ja 3 kauppahinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951= 100” pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 70,00 euroa/k-m² vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta (3/2013, ind. 1889).

Kauppahinta määräytyy tontin luovutushetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 18,89 (3/2013, ind. 1889).

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (k-m²) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää voimassa olevaan asemakaavaan merkityn tontin yhteenlaskettujen kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän tai mainitun kaavan mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa kauppahintaa.

2

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti



käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään tonteista 10589/2-3 tai niistä muodostettavista tonteista lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi
Anna-Kaisa Ollila, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64261
anna-kaisa.ollila(a)hel.fi