



§ 181

Vuokrausperusteet Kalasataman Sompasaaren asunto- ja muille tonteille (tontit 10630/1-5, 10631/5, 10632/1-5, 10633/5, 10634/1-5, 10635/5, 10636/1-7, 10637/1-5, 10639/1 ja 10640/1)

HEL 2016-005562 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Sompasaaren asemakaavan muutokseen nro 12200 merkityt, jäljempänä mainitut asunto-, yhteispiha-, autopaikka- ja yleisten rakennusten tontit tai niistä muodostettavat tontit sekä autopaikoitusta ja huoltotiloja varten yhteispihatonttien kannenalaiset määräalat lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

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 asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) 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.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta peritään 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 kerrosneliöhintana 21 euroa.

2



Yleisten rakennusten tontin (Y) 10636/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukuna 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta 21 euroa sekä mahdollisten muiden tilojen osalta edellä mainittujen muiden tonttien vastaavia vuokria.

3

Asumista palvelevien yhteiskäyttöisten tonttien (AH) 10630/5, 10631/5, 10632/5, 10633/5, 10634/5, 10635/5, 10636/7 ja 10637/5 sekä autopaikkatonttien (LPA) 10639/1 ja 10640/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukuna 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

4

Asumista palvelevien yhteiskäyttöisten tonttien (AH) 10630/5, 10631/5, 10632/5, 10633/5, 10634/5, 10635/5, 10636/7 ja 10637/5 alapuolisten asuntotonttien tai muiden tonttien autopaikoitusta palvelevien tilojen ja huoltotilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetri- tai neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

Pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyksistä ei peritä erikseen vuokraa.

5

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2022 saakka.

Tämän jälkeen asuntotonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

6

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asunto-, yhteispiha-, autopaikka- ja yleisten rakennusten tonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Käsittely

Postiosoite
PL 10
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



Kaupunginvaltuusto päätti todeta, ettei valtuutettu Mari Holopainen es-teellisenä osallistunut asian käsittelyyn.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12200
- 2 Tonttiluettelo

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kalasadaman Sompasaaren alueen asemakaavan muutos nro 12200 on tullut lainvoimaiseksi 10.10.2014. Sompasaaren suunnitellaan asuinalueutta merelliseen ympäristöön noin 3 000 uudelle asukkaalle.

Kaava-alueelle on merkitty rakennusoikeutta 136 500 k-m², josta asuin-kerrosalaa on 119 500 k-m² ja yleisten rakennusten kerrosalaa 2 000 k-m². Lisäksi asuntotonteille tulee rakentaa katutasoon liiketilaa yhteensä 2 700 k-m², joka saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi. Sompasaaren alueen maaperän kunnostustyöt ovat käynnissä, ja asuntorakentami-nen alkaa alueella arviolta vuoden 2016 lopussa tai 2017 alussa. Kaa-va-alueen rakentamisen on arvioitu kestävän vuoden 2023 loppuun saakka.

Sompasaaren esitetään asunto-, yhteispiha-, autopaikka- ja yleisten rakennusten tonteille sekä yhteispihatonttien alapuolelle toteutettaville asuntoja ja muita tontteja palveleville yksityisille pysäköintilaitoksille ja huoltotiloille vuokrauserusteiden määrittämistä.

Vuokrien määrittelyssä on huomioitu vastaavalle alueelle aiemmin esi-tetyt ja vahvistetut vuokrauserusteet (Kik 17.12.2015, 646 § ja Kvsto 19.6.2013, 249 §) pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hin-noitteluun.

Asuntotonttien (AK, AKS) laskennallisen k-m² -hinnan hintatasossa 3/2016 (ind. 1907) esitetään vaihtelevan Hitas-asuntojen ja/tai Asumi-



sen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen osalta ottaen huomioon tonttien sijainnit kortteleissa joko meren puolella tai si-
säosissa ollen noin 706 - 801 euroa (ns. alennettu ARA-hinta noin 565 -
641 euroa). Liiketilojen kerrosalan osalta esitetään perittäväksi samaa
vuokraa kuin asuintilojen kerrosalan osalta. Julkisten palvelutilojen ja
kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen sekä yleisten rakennusten tontin
k-m² -hinnan esitetään olevan Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen
osalta noin 400 euroa sekä pysäköintilaitosten osalta noin 19 euroa
mainitussa hintatasossa.

Asuntotonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuk-
siin vaihtelee esityksen mukaan vastaavasti ollen mainitussa hintata-
sossa noin 2,82 - 3,20 euroa/as-m²/kk (ns. arava-alennus huomioiden
noin 2,26 - 2,56 euroa/as-m²/kk).

Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu tonteille esitettävää alku-
vuosialennusta, joka on voimassa 31.12.2022 saakka. Alkuvuosialen-
nus alentaa edellä mainittuja hintoja valtion tukemien kohteiden osalta
10 % ja vapaarahoitteisten kohteiden osalta 20 % 31.12.2022 saakka.

Sääntelemättömien vapaarahoitteisten vuokra- ja omistusasuntojen
tonteille ei esitetä määriteltäviksi vuokria, koska mainitut tontit on tar-
koitus myydä.

Esittelijän perustelut

Kalasadaman alueen rakentaminen

Kalasadaman rakentamisen on arvioitu kestävän 2030-luvulle. Kalasa-
tamaan kuuluville osa-alueille, kuten Sompasaaren alueelle, on laadittu
tai laaditaan alueen kehittämistä ja rakentamista varten asemakaavo-
jen muutokset. Kalasadamaan rakennetaan noin 1,4 milj. k-m², joista
asuntoja on noin 1 milj. k-m². Koko alueelle valmistuu asunnot noin
21 000 ihmiselle ja työpaikat noin 8 000 ihmiselle.

Sompasaaren kaava-alueen rakentamisen on arvioitu kestävän vuo-
teen 2023. Kaava-alueelle rakennetaan asuntoja noin 119 500 k-m² eli
noin 3 000 asukkaalle. Kalasadaman alueen rakentaminen on alkanut
vuonna 2009 Sörnäistenniemestä ja asuntorakentaminen vuonna 2011.

Sompasaaren asuntotonttien varauspäätökset

ATT

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Sompasaaren asun-
totontit (AK) 10630/1-4 asuntotuotantotoimikunnalle (ATT) asuntohan-
keiden suunnittelua varten 31.12.2016 saakka päätöksessä mainituin ja
seuraavin ehdoin:



- Tontit 10630/1 ja 4 tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asunto-tuotantona.
- Tontit 10630/2 ja 3 tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantona.
- Mahdollinen Hitas-tuotanto toteutetaan Hitas I -ehdoin.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä luovutettavat tontit

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) ja 23.3.2015 (312 §) varata Sompasaaren asuntotontit (AK ja AKS) 10631/1 - 4, 10633/ 1 - 4 sekä 10635/1 - 4 (asuinrakennusoikeus yhteensä 41 300 k-m²) luovutettaviksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2017 saakka.

Kaupunginvaltuusto päätti 11.5.2016 hyväksyä näitä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä luovutettavia tontteja koskevat toteutus sopimukset ja kiinteistökaupan esisopimukset ja vuokraamalla luovutettavien tonttien vuokrausperusteet.

Sompasaaren muut varaukset

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1141 §) varata Sompasaaren asuntotontit (AK) 10632/1 - 4 asuntohankkeiden suunnittelua ja erillisiä tonttihakuja/-kilpailuja varten 31.12.2017 saakka päätöksissä mainituin ja seuraavin ehdoin:

- Tontti 10632/1 Settlementiasunnot Oy:lle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten.
- Tontti 10632/2 Oulun Rakennusteho Oy:lle Hitas I -omistusasuntojen suunnittelua varten.
- Tontti 10632/3 Saraco D&M Oy:lle Hitas I -omistusasuntojen suunnittelua sekä rakennuttajakonsulttialoitteisen ryhmärakennuttamishankkeen organisointia varten.
- Tontti 10632/4 A-Kruunu Oy:lle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen ja Kehittyvä Kerrostalo -hankkeen suunnittelua varten. Tontille rakennettavien asuntojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota lapsiperheiden tarpeisiin sekä hankkeen suunnittelun ja toteutuksen aikana tulee tutkia urbaanin perheasumisen ratkaisuja varauksensaajan hakemuksessa esitetyllä tavalla.

Muita asemakaavan muutokseen nro 12200 merkittyjä asunto- tai muita tontteja ei ole vielä varattu.

Asemakaava

Postiosoite
PL 10
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



Kaupunginvaltuuston 27.8.2014 hyväksymän ja 10.10.2014 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan tontit 10630/1 - 4, 10631/1 - 4, 10632/1 - 4, 10633/1, 2 ja 4, 10634/1 - 4, 10635/1 - 4, 10636/1 ja 3 - 6 sekä 10637/1 - 4 ovat viisi - kaksitoistakerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, V - XII). Lisäksi kaavaan on merkitty enintään kaksitoistakerroksinen erityisasumisen tontti (AKS) 10633/3 ja enintään kolmikerroksinen yleisten rakennusten tontti (Y) 10636/2.

AK-korttelialueella rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja, julkisia palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Kaavaan on merkitty tonteille rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa (li 150). Liiketila saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäksi kaavaan on merkitty asuntokortteleiden keskelle asumista palvelevat yhteiskäyttöiset tontit (AH), jotka on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Mainituille tonteille saa rakentaa autopaikkoja ja huoltotiloja viereisten korttelialueiden käyttöön pihakannen alle. Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja. Lisäksi yhteispihatonteille saa rakentaa kunnallisteknisiä johtoja.

Asuntokortteleiden pohjoispuolelle on merkitty maantasoiset autopaikkatontit (LPA) 10639/1 ja 10640/1.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asuinkerrostalojen korttelialueella vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto. Kaupungin vuokra-asuntojen osalta 20 % pienempi kuin vastaavissa omistusasunnoissa. Erityisasumisen korttelialueella/opiskelija-asunnoissa 1 ap/400 k-m². Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan mainittuun kaavaan.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12200 on liitteenä 1.

Tonttiedot

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

Tonttiluettelo on liitteenä 2.

Yksityiset pysäköintilaitokset ja huoltotilat

Kalatataman uusille toiminta-alueille, kuten Sompasaareen, ollaan perustamassa uutta alueellista palveluyhtiötä, jolle kaupunki vuokraa muun muassa alueen maantasoiset autopaikkatontit (LPA) ja yhteispi-



hatontit (AH). Sompasaaren kortteleiden kaava-alueella asuntojen autopaikat tullaan sijoittamaan pääosin tai kokonaan yhteispihatonttien alle kannenalaisina pysäköintilaitoksina.

Asuntotontteja palvelevien kannenalaisten pysäköintilaitosten toteuttaminen ei kuulu Kalasataman palveluyhtiön toimialaan. Laitosten toteuttaminen annetaan niihin rajautuvien ja autopaikkoja sijoittavien asuntonttien kustannuksellaan tehtäviksi talonrakentamisten yhteydessä. Asuntotontit omistavat pysäköintilaitokset sekä vastaavat niiden kunnossa- ja puhtaanapidosta.

Kaupunki luovuttaa erillisillä pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla yhteispihatonttien alla olevat maanalaiset alueet pysäköintilaitosten ja mahdollisten huoltotilojen toteuttamista ja käyttöä varten. Pysäköintilaitosta ja huoltotiloja koskevasta vuokrasopimuksesta otetaan yhteispihatontin vuokrasopimukseen rasitteenluonteinen ehto. Vuokralaiset ovat velvolliset huolehtimaan, että pysäköintilaitoksiin toteutettavat autopaikat säilyvät asuntonttien asukkaiden käytössä.

Tonttien maaperätiedot

Sompasaaren asemakaavan muutoksen nro 12200 kaavaselostuksen mukaan alue on pääosin asfaltoitua varastokenttää. Nykyinen maanpinnan taso on + 1,9...+ 3.2. Sompasaari on ollut korkea kallioinen saari. Sompasaari, vanha saari, sijaitsee kaava-alueen keskellä. Kallio on louhittu tasoon noin + 1,5...+ 2,0. Vanhan saaren ympärillä on mereen tehtyä täyttöä. Täytöt on pyritty ulottamaan kovaan pohjaan. Täytön alla on kuitenkin todettu paikoin savea. Täytemaa on pääosin kivistä soraista hiekkaa ja kivistä hiekkaa.

Kaavaselostuksen mukaan maaperä on vanhan saaren alueella rakennettavuudeltaan pääosin hyvä. Rakennukset voidaan perustaa kallion tai maanvaraisesti. Saaren ulkopuolella, mereen tehdyn täytön alueella, rakennukset tulee perustaa tukipaaluille. Paksujen kivisten täyttöjen takia jouduttaneen osin käyttämään porapaaluja.

Kaavaselostuksen mukaan maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu aiemmissa suunnitteluvaiheissa ja täydennetty asemakaavaa varten vuonna 2013. Maaperässä esiintyy yleisesti valtioneuvoston asetuksen 214/2007 kynnsarvoja ylittäviä haitta-aineiden pitoisuuksia. Ohjearvojen ylittäviä haitta-aineiden pitoisuuksia on todettu enimmäkseen alkuperäisen saaren ulkopuolisella täyttöalueella. Suurimmat haitta-aineiden pitoisuudet esiintyvät alueen koilliskulmassa. Sompasaarissa tavattuja haitta-aineita ovat muun muassa öljyhiilivedyt ja raskasmetallit. Täyttöaineksen seassa on kiviaineksen lisäksi paikoin myös tiiltä, muovia, betonia, asfalttia, tummaa kuonaa ja puuta.



Kiinteistöviraston geoteknisen osaston mukaan rakentamisolosuhteita voitaneen pitää alueella kohtuullisina. Alueen perustamisolosuhteet vastaavat Sörnäistenniemen perustamisolosuhteita. Alueen keskiosalla on mahdollisuus maanvaraiseen perustamiseen. Kortteleissa 10630 ja 10631 ovat huonoimmat pohjaolosuhteet. Asuntotonttikohittaiset rakennuskustannuksiin sisältyvät perustamiskustannukset ovat Sompasaaren karkeasti arvioiden noin 90 - 300 euroa/k-m².

Ehdotetut vuokrausperusteet

Asunto-, yhteispiha-, autopaikka- ja yleisten rakennusten tonttien vuokrat

Kaupunginvaltuusto päätti 19.6.2013 (249 §) vahvistaa Kalasataman Sörnäistenniemen asuntotonteille vuokrausperusteet, joiden mukaan tonttien (AK) 10587/1, 10589/1 ja 10589/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai ARA:n tukemien asuntojen osalta 35 euroa.

Kaupunginvaltuusto päätti 11.5.2016 vahvistaa kutsu- ja neuvottelumenettelyn tuloksena luovutettavien Sompasaaren tonttien (AK) 10631/1, 10633/1 ja 3 sekä 10635/1 ja 3 vuokrausperusteet, joiden mukaan tonttien vuosisivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai ARA:n tukemien asuntojen osalta 37 euroa.

Edellä olevan perusteella esitetään tämän esityksen kohteena olevien Sompasaaren asuntotonttien vuokrien määräytyvän seuraavasti:

Meren puolella kortteleissa sijaitsevien asuinkerrostalotonttien (AK) 10630/1 ja 3, 10632/1 ja 3, 10634/1 ja 4, 10636/3 ja 6 sekä 10637/1 ja 3 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai ARA:n tukemien asuntojen osalta 42 euroa.

Sisäosissa kortteleissa sijaitsevien asuinkerrostalo- (AK) tai erityisasumisen (AKS) tonttien 10630/2 ja 4, 10632/2 ja 4, 10634/2 ja 3, 10636/1, 4 ja 5 sekä 10637/2 ja 4 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai ARA:n tukemien asuntojen osalta 37 euroa.

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



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

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 21 euroa. Ehdotettu vuokra vastaa yleisten rakennusten tonteilta perittyä vuokratasoa, joka on tavallisesti noin puolet vastaavasta asuntotontista peritystä vuokrasta.

Tontin (Y) 10636/2 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta 21 euroa sekä mahdollisten muiden tilojen osalta edellä mainittujen muiden tonttien vastaavia vuokria.

Vuokraushinnan määrittelyssä on otettu huomioon Kalasataman Sompasaaren ja Sörnäistenniemen sekä Länsisataman Jätkäsaaren asuntotonttien vuokraushinnat, niiden jälkeinen maan arvon kehittyminen sekä tonttien sijoittuminen alueelle, rahoitus- ja hallintamuodot, käyttötarkoitukset ja talotyypit.

Meren puolella kortteleissa sijaitsevien asuntotonttien (AK, AKS) vuokrat esitetään määrättäviksi noin 13 % korkeammiksi kuin muualla kaava-alueella. Säätelämättömien vuokra- ja omistusasuntojen tonteille ei esitetä määriteltäviksi vuokria, koska mainitut tontit on tarkoitus myydä.

Sompasaaren tontit sijaitsevat hyvien julkisten liikenneyhteyksien ja Kalasataman metroaseman läheisyydessä (noin 600 - 1 000 metriä). Vuokrausperusteissa on myös huomioitu tonttien autopaikoituksesta ja rakennusten perustamisesta syntyvät kustannukset, joita on vertailtu Sörnäistenniemen vastaaviin kustannuksiin.

ARA päättää vuosittain vahvistaa pääkaupunkiseudulla valtion tuke-
massa 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 Sompasaassa, 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. Toi-



saalta, mikäli luovutettavan tontin maaperä aiheuttaa kunnan normaali-
tasoon nähden poikkeuksellisen korkeat rakennusten perustamiskus-
tannukset, on tämä otettava huomioon tontin hintaa alentavana tekijä-
nä.

Valtion tukemaan asuntotuotantoon toteutettavien tonttien hinnasta on
neuvoteltu ARA:n kanssa. ARA pitää esitettyjä hintoja ohjeistuksen mu-
kaisina ja hyväksyttävinä. Lisäksi valtion tukemaan tuotantoon toteutet-
taville asuntotonteille tai mainittua tuotantoa vastaavalle tontin asunto-
rakennusoikeuden osuudelle esitetään myönnettäväksi alkuperäisestä
vuokrasta mahdollisen arava- tai korkotukialennuksen lisäksi 10 %:n al-
kuvuosialennus ja vapaarahoitteisille kohteille 20 %:n alkuvuosialennus
31.12.2022 saakka. Alkuvuosialennus esitetään myönnettäväksi alueen
rakentamisesta johtuvan keskeneräisyyden perusteella. Tämän johdos-
ta maanvuokrasta perittäisiin valtion tukemilta tonteilta 70 % ja vapaa-
rahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2022 saakka.

Kannenalaiset pysäköintilaitokset ja huoltotilat

Kaupunginvaltuuston päätöksen 7.4.2010 (85 §) mukaan Kalasataman
Sörnäistenniemen kortteleiden 10579 - 10590 autopaikka- ja yhteispi-
hatonttien (LPA, AH) sekä yhteispihatonttien alapuolelle toteutettavien
asuntotontteja palvelevien maanalaisten pysäköintilaitosten ja huoltoti-
lojen vuosivuokra määrättiin pitäen perusteena virallisen elinkustannu-
sindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetri-
hintana yhtä (1) euroa.

Ottaen huomioon, että kysymys on vastaavasti asemakaavaan perus-
tuvasta alueen asunto- ja muita tontteja palvelevasta pysäköintijärjeste-
lystä (ns. velvoiteautopaikat) kannenalaisten yksityisten pysäköintilai-
tosten ja mahdollisten huoltotilojen osalta esitetään, että yhteispihatont-
tien alapuolisten pysäköintilaitostoimintaa palvelevien tilojen (pysäköin-
titilat ja tekniset tilat) ja huoltotilojen vuosivuokra määrättäisiin pitäen
perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pis-
telukua 100 vastaavana kerrosneliometri- tai neliömetrihintana yhtä (1)
euroa.

Mainittu vuokra vastaa velvoitepaikoista maantasoisilta autopaikkaton-
teilta (LPA) perittävää vuokraa. Pysäköintilaitosten ajo- ja kulkuyhteyk-
sistä ei esitetä perittäväksi vuokraa.

Yleistä

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asun-
totontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennalli-
sesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen
mukaisesti.



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

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

Esityksen mukainen asuntotonttien (AK, AKS) laskennallinen kerrosneliömetrihinta vaihtelee hintatasossa 3/2016 (ind. 1907) esitettynä Hitas-asuntojen ja/tai ARA:n tukemien asuntojen osalta noin 700 - 800 euron välillä tonttien paikallisesta sijainnista riippuen (meren puoli/kortteleiden sisäosat), ja niiden ns. alennettu ARA-hinta noin 565 - 641 euron välillä.

Liiketilojen osalta esitetään perittäväksi samaa vuokraa kuin asuintilojen osalta. Julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen sekä yleisten rakennusten tontin kerrosneliömetrihinnan esitetään olevan Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta noin 400 euroa sekä pysäköintilaitosten osalta noin 19 euroa mainitussa hintatasossa.

Asuntotonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin vaihtelee esityksen mukaan vastaavasti ollen mainitussa hintatasossa noin 2,82 - 3,20 euroa/as-m²/kk (ns. arava-alennus huomioiden noin 2,26 - 2,56 euroa/as-m²/kk).

Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu tonteille esitettävää alkuvuosialennusta, joka on voimassa 31.12.2022 saakka. Alkuvuosialennus alentaa edellä mainittuja hintoja valtion tukemien kohteiden osalta 10 % ja vapaarahoitteisten kohteiden osalta 20 % 31.12.2022 saakka.

Vuokra-aika

Kalasadaman alueella on tarkoitus vuokrata tontit noin 60 vuodeksi.

Sompasaareen viimeksi 11.5.2016 vahvistetuissa vuokrausperusteissa määritettiin vuokra-ajan päättyvän 31.12.2080. Tätä esitetään sovellettavaksi myös nyt vahvistettavissa vuokrausperusteissa.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet



- 1 Kopia asemakaavan muutoksesta nro 12200
- 2 Tonttiluettelo

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 30.05.2016 § 534

HEL 2016-005562 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Sompasaa-
ren asemakaavan muutokseen nro 12200 merkityt, jäljempänä mainitut
asunto-, yhteispiha-, autopaikka- ja yleisten rakennusten tontit tai niistä
muodostettavat tontit sekä autopaikoitusta ja huoltotiloja varten yhteis-
pihatonttien kannenalaiset määräalat lautakunnan määräämästä ajan-
kohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

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 perus-
teena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua
100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai
asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) 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 vuosi-
vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin
"lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömet-
rihintana Hitas-asuntojen ja/tai ARA:n tukemien asuntojen osalta 37 eu-
roa.

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



Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta peritään 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 kerrosneliöhintana 21 euroa.

2

Yleisten rakennusten tontin (Y) 10636/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukuna 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta 21 euroa sekä mahdollisten muiden tilojen osalta edellä mainittujen muiden tonttien vastaavia vuokria.

3

Asumista palvelevien yhteiskäyttöisten tonttien (AH) 10630/5, 10631/5, 10632/5, 10633/5, 10634/5, 10635/5, 10636/7 ja 10637/5 sekä autopaikkatonttien (LPA) 10639/1 ja 10640/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukuna 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

4

Asumista palvelevien yhteiskäyttöisten tonttien (AH) 10630/5, 10631/5, 10632/5, 10633/5, 10634/5, 10635/5, 10636/7 ja 10637/5 alapuolisten asuntotonttien tai muiden tonttien autopaikoitusta palvelevien tilojen ja huoltotilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetri- tai neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

Pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyksistä ei peritä erikseen vuokraa.

5

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2022 saakka.

Tämän jälkeen asuntotonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).



6

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asunto-, yhteispiha-, autopaikka- ja yleisten rakennusten tonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 19.05.2016 § 228

HEL 2016-005562 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 75/674 498; Aallonhalkoja, Sompasaarenlaituri, Kapteeni Sundmanin katu, Vinsentinkatu, Vinsentintaukio, Nihdinkanava ja Lovisenholminpuisto

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Sompasaaren asemakaavan muutokseen nro 12200 merkityt, jäljempänä mainitut asunto-, yhteispiha-, autopaikka- ja yleisten rakennusten tontit tai niistä muodostettavat tontit sekä autopaikoitusta ja huoltotiloja varten yhteispihatonttien kannenalaiset määräalat lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (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 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen osalta 42 euroa.

Tonttien (AK, 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.



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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta peritään 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 kerrosneliöhintana 21 euroa.

2

Tontin (Y) 10636/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukuna 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta 21 euroa sekä mahdollisten muiden tilojen osalta edellä mainittujen muiden tonttien vastaavia vuokria.

3

Tonttien (AH) 10630/5, 10631/5, 10632/5, 10633/5, 10634/5, 10635/5, 10636/7 ja 10637/5 sekä tonttien (LPA) 10639/1 ja 10640/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukuna 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

4

Tonttien (AH) 10630/5, 10631/5, 10632/5, 10633/5, 10634/5, 10635/5, 10636/7 ja 10637/5 alapuolisten asuntotonttien tai muiden tonttien autopaikoitusta palvelevien tilojen ja huoltotilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetri- tai neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

Pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyksistä ei peritä erikseen vuokraa.

5

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2022 saakka.



Tämän jälkeen asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

6

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asunto-, yhteispiha-, autopaikka- ja yleisten rakennusten tonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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