



29.03.2022

Asia/13

§ 202

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan asuinkerrostalotontille (Sörnäinen, tontti 10658/10)

HEL 2022-003724 T 10 01 01 02

Verkkosaarenranta 6

Esitys

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmoskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote Kympp/Make/Maanvuokrajärjestelmä
Otteen liitteet Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan asuinkerrostalotontille (AK) 10658/10 esitetään vuokrausperiaatteiden vahvistamista.

Tontti 10658/10 on varattu Hitas I -omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2022 saakka.



Tontin 10658/10 laskennallinen k-m² -hinta nykyarvossa (1/2022, ind. 2074) olisi esitetyn mukaisesti asuintilan osalta noin 1 037 euroa, liiketilan osalta noin 560 euroa sekä julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta noin 436 euroa. Tontin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 4,40 euroa/as-m²/kk.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu Kalasataman alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet ja tonttien sijainnit. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Esittelijän perustelut

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 9.12.2019 (847 §) varata Kalasataman Verkkoosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaisen tontin (AK) 10658/10 Avain Yhtiöt Oy:lle (2308788-2) ja Avain Asumisoikeus Oy:lle (1951766-7) asumisoikeusasuntojen ja Hitas-omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2022 saakka seuraavin ja päätöksissä mainituin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeudesta noin puolet varataan toteutettavaksi asumisoikeusasuntotuotantona ja noin puolet Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin.

Varauspäättökseen muutos

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 06.04.2021 (61 §) muuttaa tontin 10658/10 varauspäättöstä siten, että hallinta- ja/tai rahoitusmuoto muutetaan asumisoikeusasuntotuotannosta ja Hitas-omistusasuntotuotannosta kokonaan Hitas-omistusasuntotuotannoksi Hitas I -ehdoin ja että varaus siirretään kokonaisuudessaan Avain Yhtiöt Oy:n nimiin.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 14.12.2016 hyväksymän ja 27.1.2017 lainvoimaiseksi tulleen Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaan tontti 10658/10 on viisi-seitsemän-kerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, V, VI, VII).

Tontille 10658/10 on merkitty asuintilaa 3 700 k-m² ja liiketilaa vähintään li 50 k-m².

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) vähintään 1 ap/135 k-m².



Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 12375 on liitteenä 2.

Tonttitiedot

Tontin 10658/10 pinta-ala on 2 060 m² ja osoite Verkkosaarenranta 6/Pilkkikatu 1. Tontti on merkitty 27.10.2021 kiinteistörekisteriin.

Maaperätiedot

Kaupunki ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on pilaantunut ja alueen maaperässä on paikoitellen puumateriaalia aiemman toiminnan vuoksi. Vuokra-alueen maaperä on kunnostettu ja paksut puujätekerrokset on poistettu pohjavesipintaan kaupungin toimesta ennen tontin luovutusta esirakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden antaman pilaantuneen maan puhdistuspäätöksen 2.7.2018 (133 §) mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Talontarkentamisen yhteydessä alueelta poistetaan lisäksi tarvittaessa pilaantuneeksi luokiteltavia, kunnostustavoitteet alittavia, maa-massoja ja jätteitä rakentamisen vaatimassa laajuudessa.

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

Vertailutiedot

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

Vertailutietoina todettakoon, että Nihdin laatukilpailuun liittyen kaupunginvaltuusto päätti 20.01.2021 (12 §) hyväksyä vuokrausperiaatteita koskevan esityksen seuraavasti:

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

Verkkosaaren pohjoisosan vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailuun liittyen kaupunkivaltuusto päätti 16.03.2022 (66 §) hyväksyä vuokrausperiaatteita koskevan esityksen seuraavasti:



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

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Ottaen huomioon edellä mainitut vertailutiedot ja tonttien sijainnit esitetään seuraavaa:

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

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

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

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

Tontin 10658/10 laskennallinen k-m² -hintana nykyarvossa (1/2022, ind. 2074) olisi esitetyn mukaisesti asuintilan osalta noin 1 037 euroa, liiketilan osalta noin 560 euroa sekä julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta noin 436 euroa. Tontin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 4,40 euroa/as-m²/kk.

Vuokrasta esitetään Kalasatamassa myönnettäväksi alueen keskeneräisyyden perusteella alkuvuosialennus, jonka perusteella peritään vaaparahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2026 saakka.

Vuokra-ajaksi esitetään tontille noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika päättyy 31.12.2085. Kaupunginvaltuusto päätti 20.01.2021 (12 §) hyväksyä Nihdin asuntotontteja (AK) 10668/1 ja 2 koskevat vuokrausperiaatteet, joiden mukaan tontit vuokrataan 31.12.2085 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski



29.03.2022

Asia/13

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote **Otteen liitteet**
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Linden, Nelskylä, Villeneuve ja Sippola-Alho
Kymp/Maka/Make/Tallila