



§ 339

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi eräille ennen 1.7.2022 varatuille Kalasataman, Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan Hitas-tonteille

HEL 2022-006810 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vahvistaa:

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi
Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi
Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi



Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

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

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kalasadaman, Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan yhteensä 15 asuntontille (AK, A) esitetään vuokrausperiaatteiden vahvistamista. Tontit on varattu Hitas-omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten.

Tontinvarauksista on päätetty ennen uusien maanvuokrausta koskevien yleisten periaatteiden (kaupunginvaltuusto 2.2.2022, 22 §) hyväksymistä. Uusien periaatteiden voimaantuloa ja siirtymäaikoja koskevan täytäntöönpanopäätöksen mukaan (kaupunginhallitus 2.5.2022, 339 §) niiden tonttien osalta, joille vuokrausperiaatteet on vahvistettu tai vahvistamista koskeva asia saatettu päätöksentekoon ennen 1.7.2022, noudatetaan näitä jo päätettyjä/päätettäviä vuokrausperiaatteita.

Kaupungin toiminnan ennustettavuuden ja hankkeiden toteutumisen kannalta on tärkeää, että jo varatuilla Hitas-tonteilla voidaan noudattaa loppuun saakka samoja periaatteita, kuin mitä suunnittelussa ja hinnoittelussa on hankkeeseen sovellettu sen vireille tulosta asti. Tästä syystä esitetään vahvistettavaksi kaikille Hitas-tonteille yhdellä kertaa aikaisemmin voimassa olleiden periaatteiden mukaiset vuokraushinnat. Tämän jälkeen ei aikaisempien periaatteiden mukaisia Hitas-hintoja enää tuoda vahvistettavaksi, mikä selkiyttää jatkossa merkittävästi menettelyä niin kaupungin tontinluovutuksen kuin hankkeidenkin näkökulmasta.

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



Tonttien vuosivuokran määrittämisen perustaksi esitettävä virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaava asuinkerrosneliömetrihinta on kaikilla tonteilla välillä 43-57 (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 900 - 1 200 euroa/k-m²)

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

Tarkempi tonttikohtainen erittely vuokrasta ja vastikevaikutuksista ilmenee liitteistä 1 ja 2.

Esittelijän perustelut

Uudet vuokrausperiaatteet ja niiden soveltaminen

Asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen uudet yleiset periaatteet hyväksyttiin 2.2.2022 (22 §) kaupunginvaltuuston päätöksellä. Periaatteiden mukaisesti nykyinen käytäntö erillisestä Hitas-tonteille myönnettävästä maanvuokran huojennuksesta poistuu viimeistään vuoden 2022 lopussa.

Periaatteiden voimaantuloa ja siirtymäaikoja koskevan kaupunginhallituksen 2.5.2022 (339 §) tekemän täytäntöönpanopäätöksen mukaan periaatteet tulevat voimaan 1.7.2022. Poikkeuksena kuitenkin niiden tonttien osalta, joille kaupunginvaltuusto on ennen yleisten maanvuokrausperiaatteiden käyttöönottoa vahvistanut vuokrausperiaatteet tai joiden vuokrausperiaatteiden vahvistamista koskeva asia on saatettu päätöksentekoon kaupunkiympäristölautakuntaan ennen 1.7.2022, noudatetaan päätettyjä/päätöksentekoon tuotavia vuokrausperiaatteita.

Kaupungin toiminnan ennustettavuus on hankkeiden toteutumisen kannalta tärkeää. Siksi onkin perusteltua, että niiden, jo varattujen Hitas-tonttien osalta, joiden suunnittelussa ja hinnoittelussa on noudatettu aikaisemmin voimassa olleita periaatteita, tullaan noudattamaan samoja periaatteita loppuun saakka. Tämä on tarkoitus toteuttaa tuomalla kaikkien Hitas-tuotantoon varattujen tonttien osalta aikaisemmin voimassa olleiden periaatteiden mukaiset vuokrausperiaatteet päätöksentekoon vahvistettavaksi yhdellä kertaa ennen 1.7.2022. Tämän jälkeen ei ns. vanhojen periaatteiden mukaisia Hitas-hintoja enää tuoda vahvistettavaksi. Mikäli 1.7.2022 jälkeen varataan tontteja Hitas-tuotantoon, tulee tontin vuokraus ajankohtaiseksi vasta vuoden 2022 jälkeen, jolloin on luontevaa soveltaa tonttiin uusien periaatteiden mukaista alentamatonta vuokraushintaa. Tämä selkiyttää jatkossa merkittävästi menettelyä niin kaupungin tontinluovutuksen kuin hankkeidenkin näkökulmasta.

Varauspäätökset, tontti- ja asemakaavatiedot



Kaikki tontit on varattu Hitas-omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten. Kaupunginhallitus on päättänyt tontinvarauksista 5.11.2018 - 31.1.2022 välisenä aikana. Tonttien tarkemmat varaus- ja tonttitiedot ilmenevät liitteestä 2. Sijaintikartat ja ajantasa-asemakaavaotteet tonteista ovat liitteenä 3.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Huomioiden olennaiset vertailutiedot viime aikoina ko. alueilla Hitas-tuotantoon varattujen tonttien vahvistettujen vuokrausperiaatteiden osalta, tonttien sijainnit sekä ulkopuolisen arvioitsijan näkemyksen tonttien markkina-arvosta esitetään seuraavaa:

Kalasadama, Verkkosaaren pohjoisosa

Tonttien (AK) 10651/3, 10652/4, 7 ja 9 sekä 10653/1 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta vähintään 50 euroa (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 1 057,50 euroa/k-m²) ja liiketilojen osalta vähintään 27 euroa (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 571,05 euroa/k-m²).

Kalasadama, Nihti

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

Jätkäsaari, Melkinlaituri

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

Tonttien (AK) 20079/2 ja 20083/3 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta vähintään 57 euroa (nykyarvo 3/2022,



31.05.2022

ind. 2115, on noin 1 205,55 euroa/k-m²) ja liiketilojen osalta vähintään 28 euroa (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 592,20 euroa/k-m²).

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

Kruunuvuorenranta

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

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

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

Vuokrasta esitetään Kalasataman ja Jätkäsaaren tonteilla myönnettäväksi alueen keskeneräisyyden perusteella alkuvuosialennus, jonka perusteella peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2028 saakka.

Kruunuvuorenrannan tonteilla vuokrasta esitetään myönnettäväksi vuokrasuhteen alkamisesta lukien 10 %:n alennus alueelle suunnitellun joukkoliikennesillan (Kruunusillat, siltayhteys) käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.

Vuokra-ajaksi esitetään kaikille tonteille noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika päättyy 31.12.2085.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449



31.05.2022

martti.tallila(a)hel.fi
Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi
Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Tontti- ja varaustiedot
- 3 Sijaintikartat ja ajantasa-asemakaavaotteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

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

Tiedoksi

Kanslia/Villeneuve, Linden, Nelskylä ja Sippola-Alho