



§ 743

V 30.8.2017, Vuokrauserusteet Kalasataman asunto- ja yhteispihatoiminteille sekä maanalaisille alueille (Sörnäinen, Hermanni)

HEL 2017-006933 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Cappellan puistotien kortteleiden asemakaavan muutokseen nro 12210 merkityt jäljempänä mainitut asunto- ja yhteispihatontit tai niistä muodostettavat tontit sekä autopaikoitusta varten yhteispihatonttien kannealaiset määräalat lautakunnan päättämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 10627/3 ja 4, 10628/1–5, 10629/4–7 sekä (AKS) 10629/1–3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuin-kerrosneliömetrihintana välimuodon asuntojen (kuten Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen) osalta 37 euroa (nykyarvo 714 euroa/k-m², 4/2017, ind. 1929).

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

Asuntotonteille toteutettavien liiketilojen (li) sekä kahvila- ja ravintolatoimintojen (kr) osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta.

Asuntotonteille sijoitettavien Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen, kuten sosiaalitoimen palvelutilojen, julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen, vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliöhintana 17 euroa (nykyarvo 328 euroa/k-m², 4/2017, ind. 1929).

2

Tonttien (AH) 10627/5 ja 10628/6 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua



21.08.2017

100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa (nykyarvo 19 euroa/m², 4/2017, ind. 1929).

3

Tonttien (AH) 10627/5 ja 10628/6 alapuolisten asuntotonttien autopai-koitusta palvelevien tilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetri- tai neliömetrihintana yhtä (1) euroa (nykyarvo 19 euroa/m², 4/2017, ind. 1929).

Pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyksistä ei peritä erikseen vuokraa.

4

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 tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea) (nykyarvo 571 euroa/k-m², 4/2017, ind. 1929).

5

Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asunto-, yhteispiha- ja maanalaisten alueiden vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 21. kaupunginosan (Hermannin) asemakaavan muutokseen nro 12407 merkityn jäljempänä mainitun erityisasumisen ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontin tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan päättämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AKS/YU) 21677/5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100



21.08.2017

Asia/2

vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana välimuodon asuntojen (kuten Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen) osalta 34 euroa (nykyarvo 656 euroa/k-m², 4/2017, ind. 1929) ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten kerrosneliömetrihintana 16 euroa (nykyarvo 309 euroa/k-m², 4/2017, ind. 1929).

2

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 tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea) (nykyarvo 525 euroa/k-m², 4/2017, ind. 1929).

3

Muuten noudatetaan tontin vuokrauksessa soveltuvin osin tavanomaisia asunto-, liike- ja toimitilarakennusten vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12210
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12407
- 3 Tonttiluettelo

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Capellan puistotien korttelit

Kalasadaman Capellan puistotien kortteleiden 10627 - 10629 asemakaavan muutos nro 12210 on tullut lainvoimaiseksi 10.10.2014. Verkko-saaren eteläosassa sijaitsevalle kaava-alueelle suunnitellaan asuina-luetta noin 1 000 uudelle asukkaalle.

Kaava-alueelle on merkitty asuinrakennusoikeutta yhteensä 41 120 k-m², josta enintään 1 000 k-m² saa käyttää sosiaalitoimen palveluja var-ten. Lisäksi saa rakentaa kivijalkaliiketilaa 2 325 k-m². Alueen maape-rän kunnostetaan rakentamisen yhteydessä, ja asuntorakentamisen on tarkoitus alkaa alueella syksyllä 2017.

Capellan puistotien kortteille esitetään asunto- ja yhteispihatonteille sekä yhteispihatonttien alapuolelle toteutettaville asuntoja palveleville yksityisille pysäköintilaitoksille vuokrauserusteiden määräämistä.

Vuokrauserusteiden määrittämisessä on huomioitu vastaavalle alueel-le aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Asuntotonttien (AK, AKS) laskennallisen k-m²-hinnan (hintatasossa 4/2017, ind. 1929) esitetään olevan välimuodon asuntojen (kuten Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tukemien asuntojen) osalta noin 714 euroa, mistä ARA-kohteiden osalta peritään 80 %, noin 571 euroa. Sääntelemättömille omistus- ja vuokra-asunto-tonteille ei esitetä vuokrauserusteita, koska mainitut tontit on tarkoitus myydä.

Liiketilojen osalta esitetään perittäväksi samaa vuokraa kuin asuintilo-ten osalta. Julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilo-ten k-m²-hinnan esitetään olevan Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta noin 328 euroa sekä pysäköintilaitosten noin 19 euroa mainitus-sa hintatasossa.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on esityksen mukaan mainitussa hintatasossa noin 2,85 euroa/as-m²/kk (ns. arava-alennus huomioiden noin 2,28 euroa/as-m²/kk).

Hinta-arvioissa ei ole huomioitu tonteille esitettävää alkuvuosialennus-ta, joka on voimassa 31.12.2022 saakka. Alkuvuosialennus alentaa hintoja valtion tukemien kohteiden osalta 10 % ja vapaarahoitteisten kohteiden osalta 20 % 31.12.2022 saakka.

Kyläsaaren erityisasumisen ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontti

Kalasadaman Kyläsaaren asemakaavan muutos nro 12407 on tullut lainvoimaiseksi 2.6.2017.



Kaava-alueelle on merkitty pääosin asuinrakennusoikeutta yhteensä 15 610 k-m². Alueen maaperän kunnostetaan rakentamisen yhteydessä, ja asuntorakentamisen on tarkoitus alkaa alueella kesällä tai syksyllä 2017.

Kyläsaaren erityisasumisen ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontille (AKS/YU) 21677/5 esitetään vuokrauserusteiden määräämistä.

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

Asuntotontin (AKS/YU) laskennallisen k-m²-hinnan hintatasossa (4/2017, ind. 1929) esitetään olevan välimuodon asuntojen (kuten Hittas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien - asuntojen) osalta noin 656 euroa (ns. alennettu ARA-hinta noin 525 euroa) ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten osalta 309 euroa.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on esityksen mukaan mainitussa hintatasossa noin 2,62 euroa/as-m²/kk (ns. aravalennus huomioiden noin 2,10 euroa/as-m²/kk).

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

Esittelijän perustelut

Alueen rakentaminen

Kalasadaman rakentamisen on arvioitu kestävän 2030-luvun loppuun. Kalasatamaan kuuluville osa-alueille, kuten Capellan puistotien kortteleille, on laadittu tai laaditaan alueen kehittämistä ja rakentamista varten asemakaavojen muutokset. Kalasatamaan rakennetaan noin 1,4 miljoonaa k-m², joista asuntoja on noin 1 000 000 k-m². Koko alueelle valmistuu asunnot noin 25 000 ihmiselle ja työpaikka noin 10 000 ihmiselle.

Kalasadaman alueen rakentaminen on alkanut Sörnäistenniemestä vuonna 2009.

Varauspäätös

Vuokrauserusteita koskevan esityksen kohteena olevat tontit on kaupungin päätösten perusteella varattu eri rahoitus- ja hallintamuotoja sekä käyttötarkoituksia varten.



21.08.2017

Lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten

Tontit ovat myös pääosin kaupungin päätösten perusteella vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten.

Ensimmäisten tonttien rakentaminen on tarkoitus aloittaa loppukesästä tai syksyllä 2017.

Asemakaava

Capellan puistotien korttelit

Voimassa olevan Capellan puistotien kortteleiden asemakaavan muutoksen nro 12210 mukaan tontit 10627/3-4, 10628/1-5 ja 10629/4-7 ovat 2–8 -kerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, II – VIII). Lisäksi kaavaan on merkitty enintään kuusikerroksiset erityisasumisen tontit (AKS) 10629/1-3.

AK- ja AKS-korttelialueella rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja, julkisia palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

Asemakaavan erityismääräyksiä

Tontille 10627/3 on osoitettu rakennusalan osa, jolle sallitusta kokonaiskerrosalasta enintään 1 000 k-m² saa käyttää sosiaalitoimen palveluja varten.

Tonteille 10627/3 ja 4, 10628/1 ja 2 ja 10629/4–7 on osoitettu rakennusalan osa, johon on rakennettava katutasoon vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa (li 80, li 150, li 190, li 200, li 250, i 280, li 300). Liiketila saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Tontille 10628/5 on osoitettu rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran kahvila- ja ravintolatilaa (kr 325), joka on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Edelleen kaavaan on merkitty asuntokortteleiden 10627 ja 10628 keskelle asumista palvelevat yhteiskäyttöiset tontit (AH) 10627/5 ja 10628/6, jotka on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Mainitulle tontille on kaavaan merkitty maanalainen tila, jolle saa rakentaa autopaikkoja (ma). Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12210 on esityslistan liitteenä 1.

Kyläsaaren erityisasumisen ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontti

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



21.08.2017

Kyläsaarenkadun varren voimassa olevan asemakaavan nro 12407 mukainen ohjeellinen kaavatontti 21677/5 on enintään kahdeksankeroksisten erityisasumisen ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (AKS/YU). Tontille on merkitty rakennusoikeutta 6 150 k-m².

AKS/YU-korttelialueella erityisasumisen tulee olla opiskelija-asumista.

Ajoliittymä tulee järjestää LPA-korttelin kautta Kyläsaarenkujalle. Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Urheiluhallin autopaikkanormi on enintään 1 ap/35 k-m². Autopaikat on tarkoitus sijoittaa omalle tontille.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12407 on esityslistan liitteenä 2.

Tonttiedot

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

Tonttiluettelo on esityslistan liitteenä 3.

Yksityiset pysäköintilaitokset ja huoltotilat

Kalasadaman uusille toiminta-alueille on perustettu uusi alueellinen palveluyhtiö Kalasadaman Palvelu 2 Oy, jolle kaupunki vuokraa muun muassa alueen yhteispihatontit (AH) ja maantasoiset autopaikkatontit (LPA). Capellan puistotien kortteleiden kaava-alueella asuntojen autopaikat tullaan sijoittamaan joko asuntotonteille ja/tai yhteispihatonttien alle kannenalaisina pysäköintilaitoksina.

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

Kaupunki luovuttaa yhteispihatonteista asuntotonttien luovutusten ohella erillisillä pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla luovutuksensaajille kannenalaiset alueet pysäköintilaitosten ja mahdollisten huoltotilojen toteuttamista ja käyttöä varten. Pysäköintilaitosta ja huoltotiloja koskevista vuokrasopimuksista otetaan yhteispihatontin vuokrasopimukseen rasitteenluonteinen ehto. Vuokralaiset ovat velvolliset huolehtimaan, että pysäköintilaitoksiin toteutettavat autopaikat säilyvät asuntotonttien asukkaiden käytössä.



Tonttien maaperätiedot

Capellan puistotien kortteleiden tonttien maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut. Tonttien maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta tonttien rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen 3.8.2016 (158 §) mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Kaupunki vastaa tonttien puhdistamisen kustannuksista vakiintuneen käytännön ja ehtojen mukaisesti.

Kaavaselostuksen mukaan Capellan tontit sijaitsevat pääosin saven päälle tehdyllä täyttöalueella. Täytön paksuus alueen länsiosassa on noin 1-3 metriä. Täyttökerros paksunee itään ja on kaava-alueen itäreunassa noin 5-10 metriä. Alueen luoteisreunalla on täytön alla kitkamaata. Tällä alueella täytön paksuus on alle 3 metriä. Kaava-alueen eteläosalla täytön alla on kitkamaata tai kallio, täytön paksuus on noin 3 metriä.

Rakentamisolosuhteita voitaneen pitää Capellan puistoteiden korttelien alueella kohtuullisina sekä parempina kuin Kyläsaarella ja Arabianrannassa. Olosuhteet rinnastuvat Salmisaaren alueen pohja-olosuhteisiin.

Sen sijaan pohjaolosuhteet ovat Kyläsaaren alueella erityisen vaativat ja hankalammat kuin Arabianrannan eteläosassa Toukorannassa, mikä on huomioitu tontin vuokraa alentavana seikkana. Kaupunki (rakennusvirasto) on suorittanut alueellisen esirakentamisen. Kaupunki vastaa tonttien puhdistamisen kustannuksista vakiintuneen käytännön ja ehtojen mukaisesti viimeistään rakentamisen yhteydessä.

Vertailuhinnat ja ehdotetut vuokrausperusteet

Alueen aiemmat vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2016 (181 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Sompassaaren asemakaavan muutokseen nro 12200 merkityt asuntotontit 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.



21.08.2017

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.

2

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 kun-
nallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perus-
teena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua
100 vastaavana kerrosneliöhintana 21 euroa.

Ehdotetut vuokrauserusteet

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

Tonttien (AK) 10627/3 ja 4, 10628/1–5, 10629/4-7 sekä (AKS)
10629/1–3 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen
elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana
asuinkerrosneliömetrihintana välimuodon asuntojen (kuten Hitas-asun-
tojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien
asuntojen) osalta 37 euroa.

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuo-
listen asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei perittäisi.

Asuntotonteille toteutettavien liiketilojen (li) sekä kahvila- ja ravintolati-
lojen (kr) osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asun-
totonteilta.

Asuntotonteille sijoitettavien Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen, ku-
ten sosiaalitoimen palvelutilojen, julkisten palvelutilojen ja kunnallistek-
niikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perus-
teena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua
100 vastaavana kerrosneliöhintana 17 euroa. Ehdotettu vuokra vastaa
yleisten rakennusten tonteilta perittyä vuokratasoa, joka on noin puolet
vastaavasta asuntotontista peritystä vuokrasta.



21.08.2017

Capellan puistotien kortteleiden tontit sijaitsevat hyvien julkisten liikenneyhteyksien ja Kalasataman metroaseman läheisyydessä (alle 500 m). Vuokrausperusteissa on myös huomioitu tonttien autopaikoitukselta ja rakennusten perustamisesta syntyvät kustannukset, joita on vertailtu Kalasataman ja Jätkäsaaren vastaaviin kustannuksiin.

Kyläsaaren erityisasumisen ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontti

Aiemmat vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 9.4.2014 (106 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 21. kaupunginosan (Hermannin) asemakaavan muutosehdotukseen nro 12223 merkityt suunnitellut tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2015 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

Tontin (YU) 21677/5 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana urheilutoimintaa palvelevien rakennusten kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Edellä olevan ja kaupunginvaltuuston päätöksen 15.6.2016 (181 §) perusteella esitetään tämän esityksen kohteena olevien tonttien vuokrien määräytyvän seuraavasti:

Kyläsaaren tontin (AKS/YU) 21677/5 vuosivuokran esitetään määräytyvän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana välimuodon asuntojen (kuten Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen) osalta 34 euroa ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

Kannenalaiset pysäköintilaitokset ja huoltotilat

Aiemmat vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätöksen 15.6.2016 (181 §) mukaan Kalasataman Sompasaaren kortteleiden 10630–10637 ja 10639–10640 autopaikka- ja yhteispihatonttien (LPA, AH) sekä yhteispihatonttien alapuolelle toteutettavien asuntotontteja palvelevien maanalaisten pysäköintilaitosten ja huoltotilojen vuosivuokra määrättiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

Ehdotetut vuokrausperusteet



21.08.2017

Otaen huomioon, että kysymys on vastaavasti asemakaavaan perustuvasta alueen asuntontteja palvelevasta pysäköintijärjestelystä (ns. velvoiteautopaikat) kannenalaisten yksityisten pysäköintilaitosten osalta esitetään, että yhteispihatonttien alapuolisten pysäköintilaitostoimintaa palvelevien tilojen (pysäköintitilat ja tekniset tilat) vuosivuokra määrätäisiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetri- tai neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

Mainittu vuokra vastaa velvoitepaikoista maantasoisilta autopaikkatonteilta (LPA) perittävää vuokraa. Pysäköintilaitosten ajo- ja kulkuyhteyksistä ei esitetä perittäväksi vuokraa.

Yleistä

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

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

Esitettyjen asuntonttien maanvuokran pääoma-arvojen, teoreettisen vaikutuksen asumiskustannuksiin ja myönnettyjen alennusten osalta viitataan edellä Tiivistelmä-kohdassa mainittuihin tietoihin.

Vuokra-aika

Kalasataman alueella on tarkoitus vuokrata tontit noin 60 vuodeksi.

Kaupunginvaltuusto päätöksen 15.6.2016 (181 §) mukaan Sompasaa-
ren kortteleiden 10630 - 10637 asunto- ja muut tontit sekä maanalaiset
määräalat vuokrataan 31.12.2080 saakka. Tämä vuoksi Capellan puis-
totien kortteleiden 10627–10629 tontit ja maanalaiset määräalat esite-
tään vuokrattavaksi 31.12.2080 saakka.

Kyläsaaren alueella muun muassa tontin 21677/5 viereinen tontti
21677/6 on vuokrattu pitkäaikaisesti 31.12.2075 saakka. Tämän vuoksi
Kyläsaaren tontti 21677/5 esitetään vuokrattavaksi vastaavasti alueelli-
sen yhtenäisyyden perusteella 31.12.2075 saakka.

Lopuksi

Ehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

kansliapäällikkö



21.08.2017

Asia/2

Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12210
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12407
- 3 Tonttiluettelo

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 20.06.2017 § 12

HEL 2017-006933 T 10 01 01 02

Capellan puistotie, Kalasatamankatu, Hermannin rantatie, Verkkosaarencatu, Tukutorinkuja ja Ky-
läsaarencatu

Eesitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Capellan puistotien kortteleiden asemakaavan muutokseen nro 12210 merkityt jäljempänä mainitut asunto- ja yhteispihatontit tai niistä muodostettavat tontit sekä autopaikoitusta varten yhteispihatonttien kannenalaiset määräalat lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 10627/3 ja 4, 10628/1-5, 10629/4-7 sekä (AKS) 10629/1 - 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana välimuodon asuntojen (kuten Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen) osalta 37 euroa (nykyarvo 714 euroa/k-m², 4/2017, ind. 1929).



21.08.2017

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

Asuntotonteille toteutettavien liiketilojen (li) sekä kahvila- ja ravintolatiilojen (kr) osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta.

Asuntotonteille sijoitettavien Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen, kuten sosiaalitoimen palvelutilojen, julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen, vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliöhintana 17 euroa (nykyarvo 328 euroa/k-m², 4/2017, ind. 1929).

2

Tonttien (AH) 10627/5 ja 10628/6 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa (nykyarvo 19 euroa/m², 4/2017, ind. 1929).

3

Tonttien (AH) 10627/5 ja 10628/6 alapuolisten asuntotonttien autopaikoitusta palvelevien tilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetri- tai neliömetrihintana yhtä (1) euroa (nykyarvo 19 euroa/m², 4/2017, ind. 1929).

Pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyksistä ei peritä erikseen vuokraa.

4

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta 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 tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea) (nykyarvo 571 euroa/k-m², 4/2017, ind. 1929).

5

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asunto-, yhteispiha-



ja maanalaisten alueiden vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 21. kaupunginosan (Hermannin) asemakaavan muutokseen nro 12407 merkityn jäljempänä mainitun erityisasumisen ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontin tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2025 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AKS/YU) 21677/5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana välimuodon asuntojen (kuten Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen) osalta 34 euroa (nykyarvo 656 euroa/k-m², 4/2017, ind. 1929) ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten kerrosneliömetrihintana 16 euroa (nykyarvo 309 euroa/k-m², 4/2017, ind. 1929).

2

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 tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea) (nykyarvo 525 euroa/k-m², 4/2017, ind. 1929).

3

Muuten noudatetaan tontin vuokrauksessa soveltuvin osin tavanomaisia asunto-, liike- ja toimitilarakennusten vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



21.08.2017

Asia/2

Mikko Aho

Lisätiedot

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