



08.12.2020

Asia/9

§ 719

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi Kalasataman Työpajanpihan asuinkerrostalotonteille (Sörnäinen, tontit 10575/6 ja 10592/2)

HEL 2020-012968 T 10 01 01 02

Työpajankatu 4, Vanha talvitie 7

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vahvistaa Helsingin kaupungin 10. kaupunginosassa (Sörnäinen) sijaitsevien asemakaavan muutoksiin nro 12628 ja 12390 merkittyjen asuinkerrostalotonttien (AK) 10575/6 ja 10592/2 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteiden 1 ja 2 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tontin 10575/6 vuokrausperiaatteet
- 2 Tontin 10592/2 vuokrausperiaatteet
- 3 Asemakaavan muutos nro 12628
- 4 Asemakaavan muutos nro 12390

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kalasataman Työpajanpihan asuinkerrostalotonteille (AK) 10575/6 ja 10592/2 esitetään vuokrausperiaatteiden vahvistamista.

Tontti 10575/6 on vuokrattu lyhytaikaisesti opiskelija-asuntojen suunnittelua ja rakennusluvan hakemista varten 15.11.2021 saakka Helsingin opiskelija-asuntosäätiö sr:lle. Tontti 10592/2 on varattu Hitas I-



omistusasuntojen ja Kehittyvä kerrostalo -hankkeen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2021 saakka.

Tontin 10575/6 laskennallinen k-m² -hintaa hintatasossa 9/2020 (ind. 1977) olisi esitetyn mukaisesti noin 692 euroa ilman ns. Ara-alennusta ja Ara-alennuksella noin 554 euroa. Tontin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa ja ns. Ara-alennus huomioon ottaen noin 2,21 euroa/as-m²/kk.

Tontin 10592/2 laskennallinen k-m² -hintaa hintatasossa 9/2020 (ind. 1977) olisi esitetyn mukaisesti asuintilan osalta noin 909 euroa ja liiketilan osalta noin 514 euroa. Tontin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 3,64 euroa/as-m²/kk.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu Kalasataman alueelle aiemmin vahviste-tut vuokrausperiaatteet, tonttien sijainti ja Aran tontin enimmäishintaa koskeva ennako-ratkaisu. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 16.9.2019 (623 §) varata tontin 10575/6 Lehto Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 0189229-0) ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (HOAS) (y-tunnus 0116514-9) 16.9.2019 opiskelija-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Lehto Asunnot Oy on ilmoittanut vetäytyvänsä hankkeesta, ja HOAS on ilmoittanut jatkavansa hankkeen suunnittelua uuden kumppanin kanssa. Tontit-yksikön päällikkö päätti 13.11.2020 (312 §) vuokrata tontin 10575/6 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten Helsingin opiskelija-asuntosäätiö sr:lle 15.11.2021 saakka.

Kaupunginhallitus päätti 9.12.2019 (847 §) varata tontin 10592/2 Basotalo Oy:lle Hitas I-omistusasuntojen ja Kehittyvä kerrostalo -hankkeen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2021 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Asemakaava

Asemakaavan muutos nro 12628



Kaupunginvaltuuston 25.2.2020 hyväksymän ja 16.4.2020 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12628 mukaan tontti 10575/6 on kuusikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK VI).

Tontille on merkitty asuintilaa 1990 k-m² ja liiketilaa vähintään 100 k-m². Kopio asemakaavan muutoksen nro 12628 kaavakartasta on liitteenä 3.

Asemakaavan muutos nro 12390

Kaupunginvaltuuston 19.4.2017 hyväksymän ja 02.06.2017 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12390 mukaan tontti 10592/2 on kaksi – kolmetoistakerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK II, V, VIII ja XIII).

Tontille 10592/2 on merkitty asuintilaa 10 350 k-m² + liiketilaa vähintään kr 200 k-m² + vähintään li 250 k-m² + vähintään li 100 k-m². Kopio asemakaavan muutoksen nro 12390 kaavakartasta on liitteenä 4.

Tonttitiedot

Tontin 10576/6 pinta-ala on 600 m² ja osoite Työpajankatu 4. Tontti on merkitty 3.7.2020 kiinteistörekisteriin.

Tontti 10592/2 pinta-ala on 3 179 m² ja osoite Vanha talvitie 7. Tontti on merkitty 19.06.2020 kiinteistörekisteriin.

Maaperätiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tonttien 10575/6 ja 10592/2 alueella ja ympäristössä on harjoitettu toimintaa, joka on aiheuttanut maaperän ja/tai pohjaveden pilaantumista. Tonttien maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä rakennuttajan toimesta asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Kaupunki korvaa rakennuttajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

Vertailutiedot

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu Sörnäisten Kalasataman alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet, tonttien sijainti ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) tonttien enimmäishintaa koskeva ennakkoratkaisu. Tällä tavoin on pyritty mahdollisimman yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.



Vertailutietoina todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2016 (181 §) vahvistaa Sompasaaren Hitas-asuntojen ja/tai valtion tukeman vuokra-asuntotuotantoon osoitettavien tonttien vuokrausperiaatteet seuraavasti:

- 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.

Nihdin laatukilpailuun liittyen kaupunkiympäristölautakunta päätti 6.10.2020 (580 §) hyväksyä osaltaan 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.
- Asuinkerrostalotontin (AK) 10668/2 osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana ARA:n tukemien asuntojen osalta 43 euroa.

Verkkosaaren pohjoisosan vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailuun liittyen kaupunkiympäristölautakunta päätti 3.11.2020 (647 §) hyväksyä osaltaan (osana kilpailuohjelman hyväksymistä) 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, tonttien sijainti ja Aran ennakkoratkaisu esitetään seuraavaa:



Asuinkerrostalotontin (AK) 10575/6 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrä-tään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion tukeman asumisoikeusasuntotuotannon osalta vähintään 35 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavista nk. kivijalkaliike, -myymälä, -näyttely, -toimisto tai muista vastaavista tiloista esitetään perittävän asuinkerrosalaa vastaavaa maanvuokraa.

Asuinkerrostalotontin (AK) 10592/2 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta vähintään 46 euroa ja liiketilojen osalta vähintään 26 euroa.

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

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

Tontin 10575/6 laskennallinen k-m² –hinta hintatasossa 9/2020 (ind. 1977) olisi esitetyn mukaisesti noin 692 euroa ilman ns. Ara-alennusta ja Ara-alennuksella noin 554 euroa. Tontin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa ja ns. Ara-alennus huomioon ottaen noin 2,21 euroa/as-m²/kk.

Tontin 10592/2 laskennallinen k-m² –hinta hintatasossa 9/2020 (ind. 1977) olisi esitetyn mukaisesti asuintilan osalta noin 909 euroa ja liiketilan osalta noin 514 euroa. Tontin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 3,64 euroa/as-m²/kk.

Vuokra-ajaksi esitetään tonteille noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi



08.12.2020

Asia/9

Liitteet

- 1 Tontin 10575/6 vuokrausperiaatteet
- 2 Tontin 10592/2 vuokrausperiaatteet
- 3 Asemakaavan muutos nro 12628
- 4 Asemakaavan muutos nro 12390

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Nelskylä, Sippola-Alho