



12.09.2022

Asia/3

## § 582

### V 21.9.2022, Vuokrauseriaatteiden määrittäminen eräille ennen 1.7.2022 varatuille Kalasataman, Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan Hitas-tonteille

HEL 2022-006810 T 10 01 01 02

## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa:

- Sörnäisten Kalasataman 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 vuokrauseriaatteet liitteen 1 mukaisesti.
- Länsisataman Jätkäsaaren 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 vuokrauseriaatteet liitteen 1 mukaisesti.
- Laajasalon Kruunuvuorenrannan asemakaavan muutokseen nro 12130 sisältyvien asuinkerrostalotontin (AK) 49291/3 ja asuinrakennustontin 49295/4 (A) tai niistä muodostettavien tonttien sekä asemakaavan muutokseen nro 12410 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 49333/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrauseriaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö  
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi  
Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Tontti- ja varaustiedot



12.09.2022

Asia/3

3 Sijaintikartat ja ajantasa-asemakaavaotteet

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaajat

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Uudet vuokrausperiaatteet ja niiden soveltaminen

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien sekä asu-  
mista palvelevien tonttien maanvuokrauksen uudet yleiset periaatteet.  
Periaatteiden mukaisesti nykyinen käytäntö erillisestä Hitas-tonteille  
myönnettävästä maanvuokran huojennuksesta poistuu viimeistään  
vuoden 2022 lopussa.

Periaatteiden voimaantuloa ja siirtymäaikoja koskevan kaupunginhalli-  
tuksen 2.5.2022 (339 §) tekemän täytäntöönpanopäätöksen mukaan  
periaatteet ovat tulleet voimaan 1.7.2022. Poikkeuksena kuitenkin nii-  
den tonttien osalta, joille kaupunginvaltuusto on ennen yleisten maan-  
vuokrausperiaatteiden käyttöönottoa vahvistanut vuokrausperiaatteet  
tai joiden vuokrausperiaatteiden vahvistamista koskeva asia on saatet-  
tu päätöksentekoon kaupunkiympäristölautakuntaan ennen 1.7.2022,  
noudatetaan päätettyjä/ päätöksentekoon tuotavia vuokrausperiaattei-  
tä.

Kaupungin toiminnan ennustettavuus on hankkeiden toteutumisen  
kannalta tärkeää. Siksi onkin perusteltua, että niiden jo varattujen Hi-  
tas-tonttien osalta, joiden suunnittelussa ja hinnoittelussa on noudatettu  
aikaisemmin voimassa olleita periaatteita, tullaan noudattamaan samo-  
ja periaatteita loppuun saakka. Tämän toteuttamiseksi kaikkien Hitas-  
tuotantoon varattujen tonttien osalta aikaisemmin voimassa olleiden  
periaatteiden mukaisia vuokrausperiaatteita koskeva esitys on saatettu  
yhdellä kertaa kaupunkiympäristölautakuntaan 31.5.2022 (§ 339) en-  
nen 1.7.2022. Tämän jälkeen ei ns. vanhojen periaatteiden mukaisia

### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

F10680001200062637

### Alv.nro

F102012566



Hitas-hintoja enää tuoda vahvistettavaksi. Nyt kyseessä olevien tonttien varauksista on päätetty ennen uusien maanvuokrausta koskevien yleisten periaatteiden (kaupunginvaltuusto 2.2.2022, 22 §) hyväksymistä.

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 sekä tontti- ja asemakaavatiedot

Vuokrausperiaatteet vahvistetaan Kalasataman, Jätkäsaaren ja Kruunuvoorenrannan yhteensä 15 asuntotontille (AK, A). Kaupunginhallitus on varannut tontit Hitas-omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 5.11.2018 (§ 691), 9.12.2019 (§ 847), 8.2.2021 (§ 114), 10.1.2022 (§ 14) ja 31.1.2022 (§ 86).

Tarkemmat varaus- ja tonttitiedot ilmenevät liitteestä 2. Tontteja koskevat sijaintikartat ja ajantasa-asetukset ovat liitteenä 3.

#### Vuokrausperiaatteet

Tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana kaikilla tonteilla 43-57 euroa (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 900 - 1 200 euroa/k-m<sup>2</sup>).

Tonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on mainituissa hintatasossa asuintilojen osalta noin 3,60 – 4,82 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Vuokrausperiaatteet sekä tarkempi tonttikohtainen erittely vuokrasta ja vastikevaikutuksista ilmenevät liitteistä 1 ja 2.

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. Arviolausunnot ovat tämän esityksen oheismateriaalissa.

#### Vuosivuokra ja vuokra-aika

#### Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa



Asuinkerrostalotonttien (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-m<sup>2</sup>) ja liiketilojen osalta vähintään 27 euroa (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 571,05 euroa/k-m<sup>2</sup>).

#### Kalasadama, Nihti

Asuinkerrostalotonttien (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-m<sup>2</sup>) ja liiketilojen osalta vähintään 27 euroa (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 571,05 euroa/k-m<sup>2</sup>).

#### Jätkäsaari, Melkinlaituri

Asuinkerrostalotontin (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-m<sup>2</sup>) ja liiketilojen osalta vähintään 28 euroa (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 592,20 euroa/k-m<sup>2</sup>).

Asuinkerrostalotonttien (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, ind. 2115, on noin 1 205,55 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja liiketilojen osalta vähintään 28 euroa (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 592,20 euroa/k-m<sup>2</sup>).

Asuinkerrostalotontin (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-m<sup>2</sup>).

#### Kruunuvuorenranta

Asuinkerrostalotonttien (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 (nyky-



arvo 3/2022, ind. 2115, on noin 909,45 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja liiketilojen osalta vähintään 15 euroa (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 317 euroa/k-m<sup>2</sup>).

Asuinrakennusten 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-m<sup>2</sup>) ja liiketilojen osalta vähintään 17 euroa (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 359,55 euroa/k-m<sup>2</sup>).

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

Vuokrasta myönnetään Kalasataman ja Jätkäsaaren tonteilla alueen keskeneräisyyden perusteella alkuvuosialennus, jonka johdosta peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % vuokrasta 31.12.2028 saakka.

Kruunuvuorenrannan tonteilla vuokrasta myönnetään vuokrasuhteen alkamisesta lukien 10 %:n alennus alueelle suunnitellun joukkoliikennesillan (Kruunusilltojen siltayhteys) käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.

Vuokra-aika kaikilla tonteilla on noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika alkaa myöhemmin päätettävästä ajankohdasta ja päättyy 31.12.2085.

## Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

## Esittelijä

vs. kansliapäällikkö  
Tuula Saxholm

## Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi  
Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi

## Liitteet

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

## Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)



12.09.2022

Asia/3

2	Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
3	Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
4	Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
5	Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
6	Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
7	Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
8	Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Otteet

### Ote

Varauksensaajat

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 31.05.2022 § 339

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, Jätkäsääri) sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12500 sisältyvien



12.09.2022

Asia/3

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