

## Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, asuin 4 565 k-m<sup>2</sup> + liike 30 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontti 10654/1)

### Pilkkikuja 2

#### Hakemus

Helsingin kaupungin asuntotuotantopalvelut (att) pyytää 25.9.2023 toimitetulla ja tuolloin tarkistetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi pitkäaikaisesti Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle tontin 10654/1 asuntotarkoitukseen 16.10.2023 alkaen.

Tontille toteutetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

#### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 09.12.2019 (847 §) varata Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan tontin (AK) 10654/1 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Y-tunnus 0201256-6) välimuodon asuntotuotannon suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2022 päätöksessä mainituin ehdoin.

#### Hallinta- ja rahoitusmuodon muuttaminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 9.2.2021 (13 §) muuttaa tontin 10654/1 hallinta- ja rahoitusmuodon välimuodon asuntotuotannosta valtion tukemaan (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantoon mainitulle varauksensaajalle 31.12.2022 saakka muutoin entisin ehdoin.

#### Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 14.12.2016 hyväksymän ja 27.1.2017 lainvoimaiseksi tulleen Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaan tontti 10654/1 on kuusi-seitsemänkerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, VI, VII).

Tontille 10654/1 on merkitty rakennusoikeutta 4 150 k-m<sup>2</sup> + li 30 k-m<sup>2</sup>.

AK- (kaikilla) korttelialueilla rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Kaavaan on merkitty tontille 10654/1 rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa (li 30), joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäksi kaavaan on merkitty tontille 10654/1 pihakannen alainen pysäköintilaitos (map). Alueelle saa sijoittaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdenkuntateknisen huollon tiloja.

AK-kortteleissa 10654 ja 10658 pihamaalla olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Niillä tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa leikki- ja oleskelualueet on rakennettava tonttien yhteisiksi.

Pysäköintipaikat tulee rakentaa tontille ensisijaisesti asuinrakennusten päätyihin autotalleihin ja pihakansien alle sekä toissijaisesti kortteliin merkityille pysäköintipaikoille. Autotallien tulee olla puupintaisia.

Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan mainittuun kaavaan ja tontin luovutusasiakirjojen ehtoihin.

#### Tonttitiedot

Tontti 10654/1 on merkitty 12.3.2021 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on pinta-ala 2 274 m<sup>2</sup>, osoite Pilkkikuja 2/Pilkkikatu 4/Capellan puistotie 25.

#### Valtakirjan myöntäminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 30.9.2022 (165 §) valtuuttaa Helsingin kaupungin asuntotuotannon (Y-tunnus 0201256-6)/Helena Kosken hakemaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Y-tunnus 2379058-6) lukuun rakennuslupaa tontille 10654/1 (kiinteistötunnus 91-10-654-1, pinta-ala 2 274 m<sup>2</sup>, osoite Pilkkikuja 2) tätä valtuutusta koskevin päätöksessä mainituin ehdoin. Valtuutus on voimassa 30.9.2023 saakka. (A1110-386)

#### Maaperätiedot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on kunnostettu kaupungin toimesta Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden antaman pilaantuneen maan puhdistuspäätöksen 4.6.2015 (100 §) mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vaikiintuneita periaatteita.

#### Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana ovat Helsingin kaupungin asuntotuotantopalvelut. Suunnittelu on valmistunut, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 16.10.2023. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Hannu Huttunen, Ark-house arkkitehdit Oy.

Asuntotontit-tiimin päällikkö hyväksyi 12.12.2022 piirustusten tutkimisen, jonka mukaan tontille 10654/1 rakennetaan kaksi seitsemänkerroksista asuintaloa, joiden asuinkerrosala on yhteensä 4 565 k-m<sup>2</sup> ja liiketilan kerrosala 30 k-m<sup>2</sup> eli yhteensä 4 595 k-m<sup>2</sup>.

Hankkeeseen liittyville asemakaavapoikkeamille on 14.10.2022 myönnetty maankäyttöjohtajan poikkeamispäätös HEL 2022-005878. Poikkeamat koskevat tontin rakennusoikeuden ylitystä, rakennusalan rajan ylitystä, parvekkeiden taustaseinän sekä autohallin ovien julkisivumateriaalia sekä autopaikkamäärästä poikkeamista.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 25.5.2023 (17 §) myöntää rakennusluvan, jonka mukaan tontille toteutetaan asuintilaa 4 565 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa 30 k-m<sup>2</sup>.

Tontille 10654/1 toteutetaan 65 valtion korkotukemaa (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoa.

Tontin vuokra peritään toteutettavan asuintilan 4 565 k-m<sup>2</sup>:n ja liiketilan 30 k-m<sup>2</sup>:n eli yhteensä 4 595 k-m<sup>2</sup>:n mukaan.

Tonttia varten tulee rakentaa 26 autopaikkaa, jotka sijoitetaan tontin 10654/1 alapuolelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen (yhteensä 26 autopaikkaa). Ajo ja kulku pysäköintilaitokseen toteutetaan tontin 10654/1 kautta. Autopaikoista on 25 ap asunnoille ja 1 ap liiketilalle. Poikkeaminen: Autopaikkamäärää voidaan metroaseman läheisyydestä johtuen vähentää, koska tontti sijaitsee alle 400 metrin päässä Kalasataman metroasemasta. Laskentakaavana käytetään 1 ap/145 k-m<sup>2</sup> + 20 % ARA-vähennys

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) hyväksyy kohteen suunnitelmat ja hankinta-arvon.

#### Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennuslupaan liitetyn energiatodistuksen 23.9.2022 mukaan rakennusten energiatehokkuusluokka on A<sub>2018</sub> (E-luku on 74 kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi)).

#### Keskipinta-alavaatimus

Perheasuntovaatimus ja sen keskipinta-alavaatimus ei koske vuokra-asuntoja.

#### Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

#### Vakuuden määrä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §), että asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon 1.7.2022 alkaen.

Vuokrasopimuksen 3.2 §:n mukainen vakuuden määrä on 353 000 euroa (3 x 117 623,13 euroa + pyöristys).

#### Vuokrausperiaatteet ja vuokranalennus

Kaupunginvaltuusto päätti 02.02.2022 (22 §) hyväksyä asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien yleiset vuokrausperiaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet. Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARAn hyväksymään enimmäishintaan.

Tontin arvioitu markkinahinta on viereisen ja lähialueella olevien tonttien arviolausuntojen perusteella asuintilojen osalta 1 500 euroa/k-m<sup>2</sup> ja liiketilojen osalta 500 euroa/k-m<sup>2</sup>. ARA päätti 14.9.2022 hyväksyä tontin 10654/1 enimmäishinnaksi 640 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Jos kunta vuokraa tontin valtion tukemaa sosiaalista asuntotuotantoa varten, tämä vuokraaminen voi tapahtua markkinahintaa alemmalla hinnalla ja hinnan erotus katsotaan kaupungin maksamaksi valtiontuoksi (SGEI-tuki). Tällöin vuokrasopimukseen on otettava kuntalain 130 §:ää koskevan hallituksen esityksen (HE 26872014 VP)) edellyttämä viittaus komission SGEI-tukea koskevaan päätökseen.

Vuokrasopimukseen on sisällytetty ehto, jonka mukaan tontin vuokraushinta on markkinahintaa alhaisempi ja tämä markkinaehtoisen vuokran ja tontin vuokraushinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (SGEI-tuet, komission päätös 2012/21/EU, EUVL L7/2012). Markkinahinnan ja vuokraushinnan välinen erotus tulee maksaa takaisin, mikäli tontille rakennetaan muuta kuin valtion tukemaa sosiaalista asuntotuotantoa.

Markkina- ja vuokraushinta ilmenevät vuokrasopimuksesta.

Tontin 10654/1 asuintilojen vuosivuokra on ARAn hyväksymä enimmäishinta 640 euroa/k-m<sup>2</sup> ja liiketilojen vuosivuokra 500 euroa/k-m<sup>2</sup> (markkina-arvo) kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaisten maanvuokran huojennukset huomioiden.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään tontin 10654/1 pitkäaikaisesta vuokrauksesta.

Tontin vuokran esitetään määräytyvän muun muassa seuraavasti:

- Alkuvuosivuokra on asuintilojen osalta 273 900,00 euroa (asuin 4 565 k-m<sup>2</sup> x 1 500 euroa/k-m<sup>2</sup> x 4 %) ja liiketilojen osalta 750,00 euroa (liike 30 k-m<sup>2</sup> x 500 euroa/k-m<sup>2</sup> x 5 %).
- Tammikuun 1. päivästä 2025 alkaen kunkin kalenterivuoden vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin "1951:10 = 100" siten, että asuintilojen alkuvuosivuokra ja liiketilojen alkuvuosivuokra vastaa mainitun indeksin pistelukua 2295 (8/2023, perusindeksi).
- Asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei kuitenkaan peritä maanvuokraa, mikäli asemakaava sallii näiden tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi
- Asuntotontin asuintilojen vuosivuokrasta peritään 42,67 % vuokrasopimuksessa määritetyltä ajalta (ARA-alennus).
- Asuintilan alennetusta maanvuokrasta ja liiketilän maanvuokrasta peritään alkuvuosialennuksen perusteella 80 % 15.10.2028 saakka (20 % alennus ja enintään 5 vuotta).
- Asuntotonttien maanvuokraa määriteltäessä tuottotavoite on 4 prosenttia ilman tasotarkastusta ja liiketilojen osalta 5 prosenttia.
- Maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on uudisrakennettavilla tonteilla vähintään noin 80 vuotta, ellei perustellusta syystä toisin päätetä.
- Maanvuokrasopimuksen ehdot määrätään noudattaen kaupungin tavanomaisia maanvuokrasopimusehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan tontin 10654/1 maanvuokra määräytyy seuraavasti, kun asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei vuokraa peritä:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 2295)	alkuvuosi- vuokra e ind. 2295)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 2295)	alkuvuosi- vuokra (ind, 2295) - 20 %
4 565		1 500,00	273 900,00	116 873,13 42,67 %	93 498,50
<u>30</u>		500,00	<u>750,00</u>	<u>750,00</u>	<u>600,00</u>
4 595			274 650,00	117 623,13	94 098,50

Asuintilat (4 565 x 1 500 x 4 %) x 42,67 % – 20 %

Liiketilat ( 30 x 500 x 5 %) – 20 %

Tontin arvoitu asuintilan markkinavuokra (1 500,00 euroa/k-m<sup>2</sup>) on 273 900 euroa/vuosi ja liiketilojen markkinavuokra (500,00 euroa/k-m<sup>2</sup>) on 750 euroa/vuosi eli yhteensä 274 650 euroa/vuosi.

Tontin perittävä vuosivuokra ilman alkuvuosialennusta on asuintilojen osalta noin 116 873,13 euroa (ARA-alennus 57,33 %) ja liiketilojen osalta 750 euroa eli yhteensä 117 623,13 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraava alennus:

-ns. ARA-alennus 57,33 % siltä ajalta, jona tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta, jolloin arvioitu alennus on yhteensä noin 157 026,87 euroa/vuosi.

-ns. alkuvuosialennus 20 % asuintilojen edellä mainituin tavoin alennetusta vuosivuokrasta ja liiketilojen vuosivuokrasta 15.10.2028 saakka, jolloin alennus on asuintilojen osalta noin 23 374,63 euroa/vuosi ja liiketilojen osalta noin 150 euroa eli yhteensä 23 542,63 euroa/vuosi.

#### Kahden kuukauden vuokraa vastaava korvaus

Asuntotontit-tiimin päällikön valtakirjaa koskevan päätöksen 30.9.2022 (165 §) mukaan kaupunki perii tämän valtuutuksen antamisesta 2 kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen tontin pitkäaikaisessa vuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa.

Mainittu korvaus on 19 603,86 euroa (117 623,13 euroa : 6).

#### Lisäehdot

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen mukaisesti muun muassa Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alueella noudatettavia lisäehtoja, joiden mukaan vuokralainen on velvollinen ryhtymään osakkaaksi perustettavaan Kalasataman Palvelu 2 Oy:hyn ja tekemään mainitun yhtiön kanssa asiaa koskevat tarvittavat sopimukset kaupungin määräämin ehdoin sekä järjestämään tontille rakennettavien rakennusten jätteen keräyksen alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä ja tekemään Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n kanssa asiaa koskevat tarvittavat sopimukset, kuten suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käyttösopimukset, kaupungin määräämin ehdoin.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.