

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten A-Kruunu Oy:lle (Sörnäinen, Kalasatama, Nihti, tontti 10668/7, entinen tontti 2)

Konttinosurinkuja 4

Hakemus

A-Kruunu Oy pyytää 19.10.2021 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi mainitulle yhtiölle lyhytaikaisesti tontin 10668/7 (entinen tontti 2) rakennusluvan hakemista varten 1.11.2021 alkaen.

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

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 9.12.2019 (847 §) varata Kalasataman Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaiset asuntotontit (AK, AK-1) 10668/1 – 4 (asuinrakennusoikeus yhteensä 12 800 k-m² + liiketilaa (kr-tilaa) yhteensä 300 k-m²) luovutettavaksi asuntohankkeiden suunnittelua varten laatukilpailulla kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin 31.12.2021 saakka.

Samalla kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään mainittuja tontteja koskevan laatukilpailun, päättämään kilpailun ehdoista sekä valitsemaan kilpailun perusteella tonttien varauksensaajat ja toteuttajat.

Laatukilpailun järjestäminen sekä tonttien rahoitus- ja hallintamuodot

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 4.2.2020 (65 §) hyväksyä Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10668 asuin-kerrostalotontteja (AK, AK-1) 1-4 koskevan liitteenä 1 olevan tarjouspyynnön (kilpailuohjelman): "Kalasatama, Nihti, tontit (AK, AK-1) 10668/1-4, laatukilpailu 04.02.2020" ja järjestää mainituilla tonteilla laatukilpailun.

Tontille 10668/1 tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistus-asuntoja Hidas I-ehdoin, tontille 10668/2 valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja sekä tonteille 10668/3 ja 4 sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja siten, että tontille toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään 50 % saa olla vuokra-asuntoja. Lisäksi tonteille 1 ja 4 tulee toteuttaa liiketilaa (kr-tilaa) 150 k-m², joka saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn asuin-kerrosalamäärän lisäksi.

Laatukilpailun ratkaiseminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 6.10.2020 (580 §) Nihdin laatukilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaisen korttelin 10668

- ohjeellisen kaavatontin (AK) 2 (pinta-ala 1 051 m², os. Konttinosturinkuja) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Luoto” esittäneen A-Kruunu Oy:n (Y-tunnus 1736841-8) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan toteutus sopimuksen ja että A-Kruunu Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 20.1.2021 (12 §) seuraavaa:

A

Vahvistaa tonttien 10668/1 ja 2 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin määritettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2085 saakka liitteen 1 mukaisesti.

C

Kaupunki tekee liitteenä 3 olevan toteutussopimuksen.

Toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Helsingin kaupunki ja A-Kruunu Oy ovat allekirjoittaneet 04.05.2021 (29.4.2021) tonttia 10668/2 (nykyinen 7) koskevan toteutussopimuksen.

Toteutussopimuksen keskeiset ehdot koskevat muun muassa toteuttamisessa noudatettavia keskeisiä ehtoja ja periaatteita, tonttien myymistä ja vuokraamista, ostajan/vuokralaisen toteutusvelvollisuutta ja rakentamisen määräaikoja sekä vakuuksia, sopimussakkoja ja vahingonkorvauksia koskevia ehtoja.

A-Kruunu Oy sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, kilpailuohjelman (tarjouspyynnön), kilpailuehdotuksen, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja asemakaavan muutoksen sekä tontin varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Kilpailuehdotuksessa on kysymys A-Kruunu Oy:n antamasta laatuluopauksesta. Tämän vuoksi A-Kruunu Oy on velvollinen noudattamaan tontin ja / tai kunkin sen toteutusvaiheen toteutuksessa vähintään kilpailuehdotuksessa ilmoitettuja ja kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi vuokralaisen toteutettavaksi ilmoittamia asuin- ja liiketilojen kerrosalamääriä, sekä kaupungin ilmoittamia perheasunto- ja rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus pidättäytyä tontin vuokraamisesta sekä periä A-Kruunu Oy:ltä sopimussakkoa toteutussopimuksessa sovitujen ehtojen mukaisesti.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 27.11.2019 hyväksymän ja 22.1.2020 lainvoimaiseksi tulleen Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaan tontit 10668/ 1, 2 ja 4 ovat enintään kuusikerroksisten

asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, VI) ja tontti 10668/3 on viisitoista-kerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1, XV).

Tontille 10668/2 on merkitty rakennusoikeutta 2 100 k-m².

AK- ja AK-1-korttelialueilla rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja, palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Kaavaan on merkitty tonteille 10668/1 ja 4 rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa (kr 150), joka on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla. Tilat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Kaavaan on merkitty asuntotonteille 10668/1, 2 ja 4 on merkitty asumista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue (ah-pih) ja pihakannen alainen pysäköintilaitos (map). Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerroalan lisäksi. Asemakaavassa ei ole asuintiloille autopaikkavelvoitetta. Liiketilojen osalta autopaikkojen määrä on vähintään 1 ap/liiketila, enintään 1 ap/90 k-m².

Tonttitiedot

Tontin 10668/7 (entinen 2) pinta-ala on 662 m² ja osoite Konttinoisturinkuja 4. Tontti on merkitty 23.6.2021 kiinteistörekisteriin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että 4.6.2021 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13677 on laadittu tontti 10668/5 tontin 4 sijaan ja tontti 10668/6 tontin 1 sijaan. Tontti 10668/3 säilyy kaavan mukaisena.

Maaperätiedot

Kaupunki ilmoittaa, että tontilla aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta tontin maaperä on pilaantunut ja alueen maaperässä on paikoitellen tuhkatäyttöjä.

Tontin maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden myöntämän kunnostuspäätöksen HEL 2020-011109 178 § mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana on A-Kruunu Oy. Suunnittelu on käynnissä, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 1.3.2022. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Selina Anttinen Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy.

Hakemuksen mukaan tontille 10668/7 toteutetaan 25 valtion korkotukemaa (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoa. Lyhytaikaisessa vuokrasopimuksessa vuokra peritään asemakaavaan tontille merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen asuinkerrosalan 2 100 k-m²:n mukaan. A-Kruunu Oy:n kanssa on sovittu, että tontin 7 osalta käytetään mainittua kaavassa tontille 2 merkittyä rakennusoikeuden määrää.

Asemakaavassa ei ole asuntorakentamiselle autopaikkavelvoitetta. Nihdissä kokeillaan ns. markkinaehtoisesta pysäköintiä. Korttelin 10668 yhteinen maanpäällinen pysäköintilaitos toteutetaan jalustaosaan tonteille 10668/5, 6 ja 7.

Kalasadaman aluetyöryhmässä 10.6.2021 esitetyn mukaan tonteille 10668/3, 5, 6 ja 7 toteutetaan toteutus sopimuksesta poikkeavasti mainittuun pysäköintilaitokseen yhteensä 51 autopaikkaa (kokonaisautopaikkamäärä pysyy samana) seuraavasti:

Tontti 6 (1)	4 autopaikkaa, joista 2 liiketilojen käyttöön
Tontti 7 (2)	4 autopaikkaa
Tontti 3	0 autopaikkaa
Tontti 5 (4)	43 autopaikkaa, joista osa myydään tontin 3 yhtiön osakkaille

Kaksi autopaikoista soveltuu liikuntaesteisille. Kaikki autopaikat rakennetaan sähköautopaikoiksi.

Tämän vuoksi tontilla 10668/7 on oikeus sijoittaa 4 autopaikkaa mainittuun pysäköintilaitokseen (51 autopaikkaa).

YIT Suomi Oy:llä ja A-Kruunu Oy:llä on oikeus tehdä edellä mainittuihin autopaikkoihin muutoksia esimerkiksi määrän tai sijoittelun osalta.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että edellä mainitut autopaikat säilyvät ensisijaisesti mainitun tontin asukkaiden käytössä.

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

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Kullekin tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWhE/(m²vuosi), ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta vuokralaisesta/ostajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaisesta vuokraamista esittämään kaupungille tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli vuokralaisen/ostajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta, eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

Keskipinta-alavaatimus

Keskipinta-alavaatimus ei koske vuokra-asuntoja.

(Hakemuksen mukaan perheasuntojen osuus huoneistoalasta on 76,2 %, ja niiden keskipinta-ala on 83,4 m²)

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Vuokrausperiaatteet Kaupunginvaltuusto päätti 20.1.2021 (12 §) vahvistaa tontin 10668/2 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin määritettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2085 saakka seuraavasti:

1

Tontin (AK) 10668/2 (7) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana välimuodon asuntojen (kuten Hitas ja asumisoikeus) sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen osalta 43 euroa.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloilta.

Asuntotonteille mahdollisesti sijoitettavien palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 20 euroa.

2

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta vapaarahoitteisen tontin 10668/2 vuokrasta esitetään perittäväksi 70 % 31.12.2026 saakka.

3

Muuten noudatetaan toteutus sopimuksen ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitaskohteiden osalta noudatetaan kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatusääntelyä koskevia ehtoja sekä Hitas sitoumusta koskevia ehtoja, kuten omistamisrajoituksen valvontaa koskevia ehtoja.

Tuottoprosentti Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokra Mainittujen päätösten mukaisesti tontin 10668/7 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2026)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 2026)	alkuvuosi- vuokra- alennus 30 %
2 100	43	871,18	3 612,00	73 179,12	51 225,38

$(2\ 100 \times 43 \times 4\ %) \times 20,26 - 30\ %$

Maanvuokra vuokra-ajalta

Kiinteistölautakunnan päätöksen 18.12.2001 (950 §) mukaan tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään vuokra kahdelta kuukaudelta.

Vuokra on koko vuokra-ajalta siten 8 537,56 euroa (51 225,38: 6).

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen mukaisesti muun muassa Kalasataman Nihdin alueella noudatettavia lisäehtoja, joiden mukaan vuokralainen on velvollinen ryhtymään osakkaaksi 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.