

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Bassotalo Oy:lle perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun (Sörnäinen, Kalasatama, Työpajanpiha, tontti 10592/2)

Vanha talvitie 7

Hakemus

Bassotalo Oy pyytää 30.9.2020 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun lyhytaikaisesti tontin 10592/2 rakennusluvan hakemista varten 16.11.2020 alkaen.

Lisäksi Bassotalo Oy pyytää 18.12.2020 toimitetulla sähköpostiviestillä suunnitelmiin tehtyjen muutosten perusteella mainittua vuokrausta alkamaan 16.12.2020.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 9.12.2019 (847 §) varata Kalasataman Työpajanpihan asemakaavan muutoksen nro 12390 mukaisen tontin 10592/2 (AK, asuinrakennusoikeus 10 350 k-m², asuntoja 122) Bassotalo Oy:lle Hitas-omistusasuntojen ja Kehittyvä kerrostalo -hankkeen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2021 saakka seuraavin ehdoin:

- Asunnot toteutetaan Hitas I -ehdoin.
- Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².
- Varauksensaaja on velvollinen yhdessä Kehittyvä kerrostalo -työryhmän kanssa toteuttamaan tontille sijoittuvat kehittämishankkeet (EXCESS) varauksensaajan hakemuksen ja sen liitemateriaalin mukaisesti.
- Varauksensaajan tulee sopia yhteisestä jätehuoneesta tontin 10592/1 vuokralaisen kanssa.
- Varauksensaajan tulee osoittaa, että matkapuhelinten sisäkuuluvuus on huomioitu suunnitelmissa ja rakenteissa.

Varauksensaajan on Helsingin kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallittava matkapuhelinverkkoon liittyvien lähetinlaitteiden ja niiden tarvitsemien kaapeleiden sijoittaminen, ylläpito, korjaaminen ja uudistaminen rakennukseen sekä huomioitava suunnitelmissa ja rakenteissa näiden tarvitsemat tilatarpeet.

- Varauksensaaja on tietoinen, että alueelle on laadittu erillinen rakennettavuusselvitys, joka tulee ottaa huomioon suunnittelussa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että pohja- ja orsivedenpinta ei saa alentua ja alueelle tulee tehdä pohjavedenhallintasuunnitelma.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueella on todettu aiemmasta käytöstä johtuvaa maaperän pilaantumista. Maaperän pilaantuneisuus kunnostetaan riskinarvioperusteisesti rakentamisen yhteydessä. Kunnostussuunnittelua varten varauksensaajan on toimitettava alustavat

tiedot rakentamisen kaivutasoista maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun rakentamiskelpoisuustiimiin, joka vastaa kunnostussuunnittelusta. Varauksensaajan on varauduttava hankkeen aikataulussa kunnostussuunnittelun ja pilaantuneen maaperän puhdistamisilmoituksen käsittelyn vaatimaan aikaan.

- Varauksensaajan tulee osallistua korttelin yhteisen ajoluiskan kustannuksiin 15 % osuudella, jollei toisin sovita.
- Varauksensaaja on velvollinen soveltuvin osin noudattamaan liitteenä 6 olevia Kehittyvä Kerrostalo -hankkeiden lisäehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja sekä Hitasomistus-asuntotuotannossa liitteenä 5 olevia Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.

Asemakaava

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

Tontille 10592/2 on merkitty asuintilaa 10 350 k-m² + kr 200 k-m² + li 250 k-m² + li 100 k-m² .

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

Kaavaan on merkitty tontille rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa, joka on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla (kr200). Liiketila saadaan rakentaa kaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Kaavaan on merkitty tontille rakennusalan osa, johon on rakennettava katutasoon vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa (li 250, li100). Liiketilaa saa rakentaa kaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Mainitulle tontille on merkitty alue, jolla saa rakentaa maanalaisia pysäköinti- ja huoltotiloja viereisten kortteleiden käyttöön (map). Suluissa olevat numerot osoittavat ne tontit, joiden tiloja alueelle ensisijaisesti sijoitetaan

Autopaikkojen määrä on asuinkerrostalojen korttelialueella vähintään 1 ap/145 k-m². Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan mainittuun kaavaan.

Polkupyöräpaikkojen määrä on asuinkerrostalojen korttelialueella on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin.

Tonttitiedot

Tontti 10592/2 on muodostettu ja merkitty 19.06.2020 kiinteistörekisteriin. Mainitun tontin pinta-ala on 3 179 m² ja osoite Vanha talvitie 7/Työpajanpiha 6/Tukkutorinkuja 2.

Maaperätiedot

Kaupunki ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä ja pohjavesi on pilaantunut.

Vuokra-alueen maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden antaman pilaantuneen maan puhdistuspäätöksen mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

Vuokra-alueella on sijainnut rakennuksia, jotka on purettu. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia.

Tilapäinen vuokraus ja pysäköinti

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu (make) on vuokrannut tilapäisesti ja kaupungin sisäisesti rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuudelle (rya) tontilta 10592/2 alueen pysäköintiä varten 1.11.2020 alkaen (Y9110-16) ja tontilta 10592/1 alueen pysäköintiä varten 1.10.2020 alkaen (Y9110-17).

Mainitut tilapäiset vuokraukset tulee päättää viimeistään ennen tontin 10592/2 rakentamisen aloittamista.

Rasitteenluonteiset asiat tontin 10592/1 kanssa (kulkuyhteys, jätehuone) ja yhteisen ajoluiskan rasitesopimus

Tontilla 10592/1 on oikeus korvauksetta ajoon ja kulkuun asemakaavan muutoksen nro 12390 mukaisesti vuokra-alueen osan (ajo2) kautta tontille 10592/1 siihen saakka, kunnes tontilla 10592/2 aloitetaan rakentaminen ja sen jälkeenkin siltä osin, kun po. kulkuyhteys on vielä käytettävissä vuokra-alueella.

Vuokralainen on velvollinen toteuttamaan vuokra-alueelle tonttien 10592/1 ja 2 yhteisen jätehuoneen sekä sopimaan tontin 10592/1 vuokralaisen kanssa mainitun yhteisen jätehuoneen toteuttamisesta, ylläpidosta, käytöstä ja korjaamisesta sekä kustannuksista.

Lisäksi pääosin tontille 10575/29 toteutettavan yhteisen ajoluiskan osalta on järjestelyyn osallistuvien tonttien välillä allekirjoitettu 29.4.2020 rasitesopimus, jonka mukaan luiskan kustannukset jaetaan rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa. Tämä rasitesopimus tulee tontin 10592/2 (entisen tontin 10576/7) osalta siirtää vuokralaiselle ja liittää mainitun tontin pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen.

Yhteisen pysäköintiluiskan kustannukset

Varauspäätöksen perustelumuiiston mukaan tonttia 10592/2 palveleva pysäköinti tulee sijoittaa maanalaisiin, tontille tai katualueelle toteutettaviin pysäköintitiloihin, jotka ovat yhdistettävissä toisiinsa. Näiden yhteiskäyttöisten maanalaisien pysäköinti- ja huoltotilojen sisäänajo sijaitsee Vanhalla talvitiellä tontin 10575/29 kohdalla. Kohteen toteuttaminen edellyttää yhteissuunnittelua ja yhteistyötä muiden alueella toimijoiden kanssa, sekä osallistumista yhteisten pysäköintiä koskevien rakenteiden kustannuksiin.

Lisäksi vuokralaisen tulee varauspäätöksen mukaan osallistua korttelin yhteisen ajoluiskan kustannuksiin 15 % osuudella, jollei toisin sovita. Tällä tarkoitetaan varauspäätöksen perustelumistion mukaan pääosin tontille 10575/29 toteutettavan yhteisen ajoluiskan kustannuksiin osallistumista.

Lisäksi edellä mainitun yhteisen ajoluiskan osalta on järjestelyyn osallistuvien tonttien välillä allekirjoitettu 29.4.2020 rasitesopimus, jonka mukaan luiskan kustannukset jaetaan tonttien välillä rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa. Tämä rasitesopimus tulee tontin 10592/2 (entisen tontin 10576/7) osalta siirtää vuokralaiselle ja liittää mainitun tontin pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen.

Tämän vuoksi Bassotalo Oy/vuokralainen on velvollinen osallistumaan mainitun yhteisen ajoluiskan kustannuksiin yhteensä 280 500 euroa (alv 0 %), mikä tulee suorittaa viimeistään tontin 10592/2 pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoituksen mennessä.

Bassotalo Oy ilmoittaa, että se tulee hakemaan vapautusta kaupungilta mainitun ajoluiskan kustannuksista. Lisäksi Bassotalo Oy esittää, että mikäli vapautusta ei myönnetä kokonaan tai osittain, niin tällöin voitaisiin suorittaa po. kustannusosuus vasta 6 kuukauden kuluttua tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Tällöin saadaa tontin vuokralaisina olevien asunto-osakeyhtiöiden osalta RS-asiakirjat valmiiksi ja po. yhtiöiden rahoitus järjestettyä.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana on Bassotalo Oy. Suunnittelu on käynnissä, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa toukokuussa 2021.

Tontille 10592/2 toteutetaan 145 vapaarahoitteista omistusasuntoa Hitas I-ehdoin. Bassotalo Oy:n selvityksen mukaan tontille on tarkoitus toteuttaa asuintilaa 10 363 k-m² (kaavassa 10 350 k-m²) ja liiketilaa 533 k-m² (alitus 17 k-m²). Lyhytaikaisessa vuokrasopimuksessa vuokra peritään kuitenkin asemakaavaan tontille merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen asuinilan 10 350 k-m²:n ja liiketilan 550 k-m²:n mukaan. Pääsuunnittelija on arkkitehti Anne Lehtinen Sweco Architects Oy:stä.

Tonttia varten tulee rakentaa 56 autopaikkaa, jotka sijoitetaan tontin alapuolelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitokseen ei sijoiteta muiden tonttien autopaikkoja.

Hitas-työryhmä antaa puoltavan lausunnon kohteen suunnitelmien ja hankinta-arvon hyväksymisestä. Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalvelut-yksikön päällikkö hyväksyy kohteen suunnitelmat ja hankinta-arvon. Hankinta-arvo tulee vahvistaa erikseen kunkin asunto-osakeyhtiön osalta ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista.

Hitas-työryhmä palautti 11.11.2020 hankkeen alueryhmään uudelleen valmisteltavaksi, koska rakennuksen kulmaa ei pidetty sopivana asunnon sijainnille. Hitas-työryhmälle esitetyissä suunnitelmissa liikekerrosalaa oli 35,5 m² vähemmän kuin alueryhmälle esitetyissä suunnitelmissa.

Hitas-työryhmä päätti 25.11.2020 lausuntonaan kaupunkiympäristön toimialalle puoltaa tontille 10592/2 toteutettavien perustettavien asunto-osakeyhtiöiden (hankenimi: Excess Plussaenergiatalo) 18.11.2020 päivättyjen suunnitelmien hyväksymistä. Asuntopalveluista 21.12.2020 saadun selvityksen mukaan suunnitelmien hyväksymistä koskevan päätöksen valmistelu on vireillä ja suunnitelmat tullaan hyväksymään.

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Kerrostalotuotannossa tontille toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/ (m²vuosi), ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä. Edellä mainittu energiatehokkuusehto on tontinluovutusehtoihin sisältyvä vähimmäisvaatimus.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan vuokra-alueen pitkäaikaista 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 hanke ei täytä edellä mainittua energiavaatimusta, eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

Helsingin kaupunki kannustaa varaajia tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa A2018 - energiatehokkuustasoon sekä muutoinkin kulloinkin voimassa olevaa viranomais määräysten tasoa korkeampaan energiatehokkuuteen sekä toteuttamaan hankkeissa asuntorakentamisen hiilineutraalisuutta edistäviä ratkaisuja. Varauksensaaja on velvollinen viimeistään ennen rakennusluvan hakemista tontin lyhytaikaisen vuokraamisen yhteydessä esittämään selvityksen rakennettavan rakennuksen energiatehokkuudesta sekä mahdollisista muista hiilineutraalisuutta edistävästä ratkaisusta. Mikäli varauksensaajan hankkeen todetaan mainittujen selvitysten edistävän merkittäväällä ja kunnianhimoisella tavalla rakentamisen perusteella energiatehokkuutta sekä kaupungin hiilineutraalisuutta koskevia tavoitteita, voidaan tämä ottaa tulevien yleisten asuntotonttihakujen valmistelussa huomioon yhtenä tontinvarausta puoltavana tekijänä.

Bassotalo Oy:n selvityksen mukaan rakennuksen energiatehokkuusluokka alittaa selvästi A2018-energiatehokkuustason eli E-luku on alle 75 kWhE/ (m²vuosi).

Keskipinta-alavaatimus

Varauspäätöksen mukaan tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Bassotalo Oy:n selvityksen mukaan tontille toteutettavista asuinhuoneistoalasta on perheasuntoja 75 %, ja niiden keskipinta-ala on 73 as-m².

Hitas-järjestelmän kehittäminen ja uudet hitas-ehdot

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämistä. Päätöksen mukaan 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuva asunto-osakeyhtiö vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua yhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta.

Tontin 10592/2 lyhytaikaiseen vuokrasopimukseen ja yhtiöjärjestykseen on sisällytettävä 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden uudet Hitas I -ehdot. Hitas I -järjestelmän mukaisesti kaupunki ostaa yhden huoneiston hallintaan oikeuttavat yhtiön osakkeet ja tulee yhtiön osakkeenomistajaksi, mistä hanke toimittaa erillisen sitoumuksen ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista.

Lisäksi päätöksen mukaan myyjän on 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden osalta varmistettava asuntopalvelut-yksiköltä ja

Hitas-asuntojen (osakkeiden) ostajilta, etteivät ostajat pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja. Kaupan ehdoksi on asetettava, että aiemmat Hitas-asunnot on myytävä tai muutoin luovutettava omistusoikeudella ennen kuin kauppa uudesta asunnosta tulee lopulliseksi.

Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle nykyisen käytännön mukaan ennen tontin lyhytaikaista vuokraamista rakennuttajan allekirjoittaman kaupungin hyväksymän uuden mallin mukaisen Hitas-sitoumuksen, jonka mukaan rakennuttaja sitoutuu noudattamaan muun muassa asunto-osakkeiden hankinnan osalta omistamisrajoituksen valvontaa, asuntojen arvontaa, osakkeen luovuttamista kaupungille sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevia velvoitteita.

Rakennuttajan antama sitoumus on nähtävänä valmistelijalla.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto ei ole vielä päättänyt vahvistaa tontin 10592/2 vuokrausperiaatteita.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti 8.12.2020 (719 §) kaupunginhallitukselle, että kaupunki vahvistaa tontin 10592/2 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet seuraavin ehdoin:

1

Asuinkerrostalotontin 10592/2 tai siitä muodostettavien tonttien vuosi vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas- asuntojen osalta vähintään 46 euroa (nykyarvo 9/2020, ind. 1977, on noin 909 euroa) ja liiketilojen osalta vähintään 26 euroa (nykyarvo 9/2020, ind. 1977, on noin 514 euroa).

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

2

Vuokra-ajan alkamisesta päätetään erikseen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

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

Maanvuokra

Mainittujen päätösten mukaisesti maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1977)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1977)
10 350	46	909,42	19 044,00	376 499,88
550	26	514,02	572,00	<u>11 308,44</u>
				387 808,32

(10 350 x 46 x 4 %) x 19,77
(550 x 26 x 4 %) x 19,77

Maanvuokra vuokra-ajalta

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

Lyhytaikainen vuokra peritään asemakaavassa tontille merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalamäärän (k-m²) mukaan.

Vuokra on koko vuokra-ajalta siten 64 634,72 euroa (387 808,32 : 6).

Lisäehdot

Vuokra-alueella ei noudateta Kalasataman projektialueella noudatettavia alueellisia lisäehtoja, kuten palveluyhtiötä, jäteyhtiötä, älykästä energiaa, rakentamislogistiikkaa tai taidemaksuja koskevia ehtoja.

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa muun muassa varauspäätöksen ehtoja ja kaupungin vakiintuneita asuntotonttien luovutusehtoja.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.