

## Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten  
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Sörnäinen, Kalasatama, Sompasaari, tontti 10634/3)

Kaljaasi Fortunan katu 4

### Hakemus

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy pyytää 28.11.2019 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi mainitulle yhtiölle lyhytaikaisesti tontin 10634/3 rakennusluvan hakemista varten 1.1.2020 alkaen.

Tontille toteutetaan valtion tukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata Kalasataman Sompasaaren asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaisen asuntotontin (AK) 10634/3 Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle (Y-tunnus 1799608-6) erikseen nimeämänsä yhtiön lukuun asumisoikeusasuntojen sekä Kehittyvä kerrostalo-hankkeen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen yhdessä Kehittyvä kerrostalo -työryhmän sekä kaupungin nimeämien ja/tai hyväksymien yhteistyötahojen kanssa toteuttamaan koko korttelia 10634 koskevan hankkeen ns. SunZEB-ideologiaan perustuvalla suunnitteluratkaisulla varauksensaajan hakemuksen ja sen liitemateriaalin mukaisesti.
- Varauksensaaja on velvollinen esittämään tutkimusohjelman Kehittyvä kerrostalo -työryhmän hyväksyttäväksi ja noudattamaan hyväksytyä tutkimusohjelmaa tontin suunnittelussa ja rakentamisessa. Tutkimusohjelmassa tulee huomioida erityisesti
  - o korkealaatuinen asuntosuunnittelu,
  - o raportointi teknisten ratkaisujen ja asukaskokemusten seurannasta useamman vuoden ajalta (vähintään 3 vuotta),
  - o raportointi suunnitteluprosessin seurannasta sekä
  - o Aran edellyttämä koerakentamishankkeiden tutkimuksen läpinäkyvyys
  - o Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnitelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma kiinteistöviraston tonttiosastolla.
  - o Varauksensaaja on velvollinen soveltuvin osin noudattamaan liitteenä 9 olevia Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden lisäehtoja.
  - o Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Kalasataman Sompasaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja.
  - o

Varausajan jatkaminen Tonttipäällikkö päätti 06.02.2019 (8 §) jatkaa tontin 10634/3 varausaikaa entisin ehdoin 31.12.2019 saakka.

## Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 27.8.2014 hyväksymän ja 10.10.2014 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan tontit 10630/ 1 – 4, 10631/1 – 4, 10632/1 – 4, 10633/1, 2 ja 4, 10634/1 – 4, 10635/1 – 4, 10636/1 ja 3 – 6 ja 10637/1 – 4 ovat viisi – kaksitoistakerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, V – XII). Lisäksi kaavaan on merkitty enintään kaksitoistakerroksinen erityisasumisen tontti (AKS) 10633/3 ja enintään kolmikerroksinen yleisten rakennusten tontti (Y) 10636/2.

Tontille 10634/3 on merkitty rakennusoikeutta 3 200 k-m<sup>2</sup>.

AK-korttelialueella rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja, julkisia palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Kaavaan on merkitty tonteille rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa (li 150). Liiketila saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäksi kaavaan on merkitty asuntokortteleiden keskelle asumista palvelevat yhteiskäyttöiset tontit (AH), jotka on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Mainituille tonteille saa rakentaa autopaikkoja ja huoltotiloja viereisten korttelialueiden käyttöön pihakannen alle. Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja. Lisäksi yhteispihatonteille saa rakentaa kunnallisteknisiä johtoja.

Asuntokortteleiden pohjoispuolelle on merkitty maantasoiset autopaikatontit (LPA) 10639/1 ja 10640/1.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asuinkerrostalojen korttelialueella vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m<sup>2</sup> tai 0.6 ap/asunto. Kaupungin vuokra-asuntojen osalta 20 % pienempi kuin vastaavissa omistus-asunnoissa. Erityisasumisen korttelialueella/opiskelija-asunnoissa 1 ap/400 k-m<sup>2</sup>.

Uudet kaavamääräykset mahdollistavat tonttikohtaisesti asukkaiden tarpeen mukaisen pysäköintinormia alhaisemman autopaikkamäärän toteuttamisen siten, että asuntorakentamisen yhteydessä toteutetaan kunkin korttelin pihakannen alle yhteiskäyttöön nimeämättöminä vähintään 65 % asemakaavassa määrätyistä autopaikoista. Kukin tontti saa sijoittaa mainittujen korttelikohtaisten autopaikkojen lisäksi autopaikkoja myöhemmin kortteliin 10636 toteutettavaan alueelliseen pysäköintilaitokseen, mikä varmistetaan mainitun korttelin tonttien varaus- ja luovutusehdoilla.

Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan mainittuun kaavaan.

## Tonttitiedot

Tontti 10634/3 on merkitty 13.01.2018 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 896 m<sup>2</sup> ja osoite Kaljaasi Fortunan katu 4/Fortunanpolku 11.

## Maaperätiedot

Tontin maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut. Tontin maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen 25.3.2015 (38 §) mukaisesti asuntorakenta-

misen edellyttämään tasoon. Puhdistamistoimenpiteuden ja kustannus-  
jaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaat-  
teita.

## Kehittyvä kerrostalohanke

Hanke toteutetaan SunZEB (SunZeroEnergyBuilding) -ideologiaan pe-  
rustuvalla suunnitteluratkaisulla. Konsepti mahdollistaa tavallista suu-  
remmat ikkunapinnat asumismukavuudesta tinkimättä. Auringosta ra-  
kennuksille aiheutuva yllämpökuorma hyödynnetään kaukojäähdytys-  
järjestelmän avulla Helsingin kaukolämpöverkossa. Toisaalta talviai-  
kaan matalalta tuleva auringon säteily lämmittää tiloja ja tuo runsaasti  
luonnonvaloa asuntoihin. Hankkeen tavoite on etsiä ratkaisuja lähes  
nollaenergiarakentamisen toteuttamiseen.

## Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana on Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy. Tilaajana  
ja lopullisena omistajana on Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy. Suunnit-  
telu on käynnissä, ja hankkeen ilmoituksen rakentamisen on tarkoitus  
alkaa tontilla 10634/3 kesäkuussa 2020.

Alueryhmän koordinoitukokouksen pöytäkirjan 13.3.2017 mukaan  
varauksensaajan tulee myös hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija-  
sekä viite- ja konseptisuunnitelma kiinteistöviraston tonttiosastolla. To-  
dettiin, että korttelin pääsuunnittelijan tiedot on toimitettu kaupungin-  
kansliaan ja kiinteistöviraston tonttiosastolle ja että valinnalle on edellä  
mainittujen tahojen hyväksyntä.

Kaupunki (make) on hyväksynyt sähköpostiviestillä 23.3.2017 Sompaa-  
saaren korttelin 10634 pääsuunnittelijaksi Jaakob Sollan/Konkret Oy:n.

Riikka Karjalainen on hyväksynyt 27.2.2018 hyväksynyt Dygden-  
korttelin tutkimussuunnitelman.

Maankäyttöjohtaja päätti 15.10.2018 (91 §) hyväksyä tonttia 10634/3  
koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke  
edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12200 seuraavasti:  
- Rakennusoikeus ylittyy 244 k-m<sup>2</sup> (7 %).  
- Katuun rajautuvilla julkisivuilla parvekkeet toteutetaan pääosin rungon  
ulkopuolisena parvekevyöhykkeenä.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:  
- Hankkeen jatkosuunnittelussa tulee tutkia keinoja keventää katutason  
tukimuurijulkisivun ilmettä.

Tontille 10634/3 toteutetaan 51 valtion tukemaa (pitkä korkotuki)  
asumisoikeusasuntoa, joiden keskipinta-ala on 57,1 as-m<sup>2</sup>. Toteutet-  
tava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosalamäärä on 3 444  
k-m<sup>2</sup> (kaavassa 3 200 k-m<sup>2</sup>). Vuokra peritään vähintään kaavaan merki-  
tyn k-m<sup>2</sup>:n ja/tai sen ylittävän kerrosalan mukaan. Pääsuunnittelija on  
arkkitehti Jakob Solla Arkkitehtitoimisto Konkret Oy:stä.

Tonttia 3 varten tulee rakentaa 16 autopaikkaa (65 %). Autopaikat sijoi-  
tetaan tontin (AH) 10634/5 alapuolelle pysäköintilaitokseen (65 %, 68  
autopaikkaa). Tontilla 1 (16/68), tontilla 2 (18/68), tontilla 3 (16/68) ja  
tontilla 4 (18/68).

## Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päätä.

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 hanke ei täytä edellä mainittua energiavaatimusta, eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

## Keskipinta-alavaatimus

Asumisoikeusasuntojen osalta ei noudateta perheasuntovaatimusta, eikä sen keskipinta-alavaatimusta.

## Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

## Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2016 (181 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Sompasaaren asemakaavan muutokseen 12200 merkityn asuinkerrostalotontin (AK) 10634/3 tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana välimuodon (kuten Hitas ja asumisoikeus) asuntojen sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen) osalta 37 euroa.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuinkerrosalalta.
- Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään valtion tukemilta tonteilta 70 % 31.12.2022 saakka.

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

## Maanvuokra

Mainittujen päätösten mukaisesti tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 1973)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1973)	alkuvuosi- vuokra- alennus 30 %
3 444	37	730,01	5 097,12	100 556,18	70 396,32
$(3\,444 \times 37 \times 4 \%) \times 19,73 - 30 \%$					

## Maanvuokra vuokra-ajalta

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

Vuokra on koko vuokra-ajalta siten 11 732,72 euroa (70 396,32 : 6).

## Lisäehdot

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen mukaisesti muun muassa Kalasataman Sompasaaren 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 päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.