

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, asuin 2 556 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontti 10652/8)

Verkkoneula 4

Hakemus

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy pyytää 12.4.2023 tarkistetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi pitkäaikaisesti mainitulle yhtiölle tontin (AK) 10652/8 asuntotarkoitukseen 16.4.2023 alkaen.

Tontille toteutetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan tontin (AK) 10652/6 yhteisesti Jatke Uusimaa Oy:lle (Y-tunnus 2469096-6) ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 1799608-6) Hitas-omistusasuntojen ja asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka päätöksessä mainituin ja muun muassa seuraavin ehdoin.

- Asuinrakennusoikeudesta noin puolet varataan Jatke Uusimaa Oy:lle toteutettavaksi Hitas-omistusasuntotuotantona ja noin puolet Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle toteutettavaksi asumisoikeusasuntotuotantona ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle toteutettavaksi Hitas-omistusasuntotuotantona. Asuntosäätiön osuudesta noin puolet tulee olla Hitas-omistusasuntotuotantoa ja noin puolet asumisoikeusasuntotuotantoa.
- Hitas-asunnot toteutetaan Hitas I-ehdoin.
- Varauksensaajat ovat keskenään velvollisia sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä, yhteispihan toteutuksesta sekä muista hakkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista.
- Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palveluissa.

Varausajan jatkaminen

Tonttipäällikkö päätti 21.1.2022 (6 §) jatkaa tontin 10652/6 varausaikaa Jatke Uusimaa Oy:lle 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 10652/6 on kuusi-seitsemän-kymmenenkerroksisten asuinkeuhkalojen korttelialuetta (AK, VI, VII ja X).

Tontille 10652/6 on merkitty rakennusoikeutta 10 100 k-m² + kr 200 k-m² + li 200 k-m².

AK- (kaikilla) korttelialueilla rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

Lisäksi kaavaan on merkitty korttelin 10652 keskelle asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä piha-aluetta koskeva tontti 5 (AK ah-pih). Alueelle saa rakentaa korttelin yhteiseen käyttöön enintään 200 k-m²:n suuruisen pyöräpysäköintilaitoksen. Mainitulle AK ah-pih-tontille on merkitty pihakannen alainen pysäköintilaitos (map). Alueelle saa sijoittaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdenkuntateknisen huollon tiloja.

AK-kortteleissa 10651-10653, 10656 ja 10657 pysäköintipaikat tulee rakentaa pihakannen alle. Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) vähintään 1 ap/135 k-m², paitsi korttelissa 10653 1 ap/145 k-m². Määräys ei koske erityisasumista. Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20 % pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omistusasunnoissa. Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Toimistot 1 ap/380 k-m² - 1 ap/320 k-m².

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

Tonttitiedot ja tonttijako

Tontista 10652/6 on muodostettu 15.10.2021 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13735 tontit 7, 8 ja 9. Tonttijaossa on tontille 8 merkitty asuinrakennusoikeutta 2 525 k-m².

Tontti 10652/8 on merkitty 23.10.2021 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 632 m² ja osoite Verkkoneula 4.

Valtakirjan myöntäminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 14.6.2022 (123 §) valtuuttaa Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n (Y-tunnus 0787027-9) hakemaan rakennuslupaa Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10652 tontille 8 (kiinteistötunnus 91-10-652-8, pinta-ala 632 m², osoite Verkkoneula 4) tätä valtuutusta koskevassa päätöksessä mainituin ehdoin. Valtuutus on voimassa 15.6.2023 saakka. (A1110-378)

Maaperätiedot

Kaupunki ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on pilaantunut ja alueen maaperässä on paikoitellen puumateriaalia aiemman toiminnan vuoksi. Vuokra-alueen maaperä on kunnostettu ja paksut puujätekerrokset on poistettu pohjavesipintaan kaupungin toimesta ennen tontin luovutusta esirakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden antaman pilaantuneen maan puhdistuspäätöksen 2.7. 2018 (133 §) mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Talontarkentamisen yhteydessä alueelta poistetaan lisäksi tarvittaessa pilaantuneeksi luokiteltavia, kunnostustavoitteet alittavia, maamassoja

ja jätteitä rakentamisen vaatimassa laajuudessa. Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vaikiintuneita periaatteita.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana on Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy. Suunnittelu on valmistunut, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 16.4.2023. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Vesa Laukkanen, Arkkitehtitoimisto L-N Oy.

Asuntotontit-tiimin päällikö hyväksyi 21.10.2022 piirustusten tutkimisen, jonka mukaan tontille 10652/8 rakennetaan yhdeksänkerroksinen asuintalo, jonka kerrosala on 2 556 k-m². Asemakaavan sallima 2 525 k-m²:n rakennusoikeus ylittyy 31 k-m².

Kaupunkiympäristön rakennusvalvontapalvelut päätti 23.2.2023 (126 §) myöntää tontille 10652/8 rakennusluvan, jonka (ja ravan laskelman) mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosal määrä on 2 556 k-m² (tonttijaossa 2 525 k-m²).

Tämän vuoksi tontin vuokra peritään toteutettavan asuintilan 2 556 k-m²:n mukaan.

Tontille 10652/8 toteutetaan 38 valtion korkotukemaa (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoa.

Tonttia varten tulee rakentaa 17 autopaikkaa (pysäköintioikeutta), jotka sijoitetaan joko tontille 10652/5 ja 1 toteutettavaan pysäköintilaitokseen 1 (map) tai tonteille 10652/7, 8 ja 9 toteutettavaan pysäköintilaitokseen 2 (map). Ajo ja kulku pysäköintilaitokseen toteutetaan tontin 10652/5 kautta. Autopaikat ovat nimeämättömiä.

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

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennuslupaan liitetyn energiatodistuksen 24.02.2022 mukaan rakennusten energiatehokkuusluokka on A₂₀₁₈ (E-luku on 74 kWhE/(m²vuosi)).

Keskipinta-alavaatimus

Perheasuntovaatimus ja sen keskipinta-alavaatimus ei koske asumisoikeusasuntoja.

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 197 000 euroa (65 438,71 x 3 + pyöristys).

Vuokrausperusteet 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 viereisten ja lähialueella olevien tonttien arviolausuntojen perusteella asuintilan osalta 1 500 euroa/k-m². ARA päätti 14.09.2022 hyväksyä tontin 10652/8 enimmäishinnaksi 640 euroa/k-m².

Jos kunta vuokraa tontin valtion tukemaa sosiaalista asuntotuotantoa varten, tämä vuokraaminen voi tapahtua markkinahintaa alemmalla hinnalla ja hinnan erotus katsotaan kaupungin maksamaksi valtiontueksi (SGEI-tuki). Tällöin vuokrasopimukseen on otettava kuntalain 130 §:ää koskevan hallituksen esityksen (HE 2687/2014 VP) edellyttämä viittaus komission SGEI-tukea koskevaan päätökseen.

Vuokrasopimukseen on sisällytetty ehto, jonka mukaan tontin vuokraushinta on markkinahintaa alhaisempi ja tämä markkinaehtoisin 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 tästä muistiosta ja vuokrasopimuksesta.

Tontin 10652/8 asuintilojen vuosivuokra on ARAn hyväksymä enimmäishinta 640 euroa/k-m² kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään tontin 10652/8 pitkäaikaisesta vuokrauksesta.

Tontin vuokran esitetään määräytyvän seuraavasti:

- Alkuvuosivuokra on asuintilojen osalta 153 360 euroa (asuin 2 556 k-m² x 1 500 euroa/k-m² x 4 %).
- Tammikuun 1. päivästä 2024 alkaen kunkin kalenterivuoden vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin "1951:10 = 100" siten, että asuintilojen alkuvuosivuokra vastaa mainitun indeksin pistelukua 2268 (2/2023, perusindeksi). Tarkistusindeksinä käytetään edellisen vuoden indeksin pistelukujen keskiarvoa. Vuosivuokra muodostuu jakamalla tarkistusindeksin pisteluku perusindeksin pisteluvulla ja kertomalla alkuvuosivuokrat saadulla luvulla.

- markkinavuokran ja ARA-vuokran välinen alennus on 57,33 %.
- Asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei kuitenkaan peritä maanvuokraa, mikäli asemakaava sallii näiden tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi
- Asuintilan alennetusta maanvuokrasta peritään alkuvuosialennuksen perusteella 80 % 15.4.2028 saakka (20 % alennus ja enintään 5 vuotta).
- Asuntotonttien maanvuokraa määriteltäessä tuottotavoite on 4 prosenttia ilman tasotarkastusta.
- 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 10652/8 maanvuokra määräytyy seuraavasti, kun asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei vuokraa peritä:

| k-m ² | e/k-m ² (ind. 100) | e/k-m ² (ind. 2268) | perusvuosi- vuokra e (ind. 100) | alkuvuosi- vuokra e (ind. 2268) | alkuvuosi- vuokra- alennus 20 % |
|------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| 2 556 | | 1 500,00 | | 65 438,71 (42,67 %) | 52 350,97 |

Asuintilat (2 556 x 1 500 x 4 %) x 42,67 % – 20 %

Tontin arvoitu asuintilan markkinavuokra (1 500,00 euroa/k-m²) on noin 153 360 euroa/vuosi.

Tontin perittävä vuosivuokra ilman alkuvuosialennusta on asuintilojen osalta noin 65 439 euroa (ARA-alennus 57,33 %).

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraava alennus:

-ns. ARA-alennus 57,33 % siltä ajalta, jona tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta, jolloin arvioitu alennus on yhteensä noin 87 921 euroa/vuosi.

-ns. alkuvuosialennus 20 % asuintilojen edellä mainituin tavoin alennetusta vuosivuokrasta 15.4.2028 saakka, jolloin alennus on asuintilojen osalta noin 13 088 euroa/vuosi.

Kahden kuukauden vuokraa vastaava korvaus

Asuntotontit-tiimin päällikön valtakirjaa koskevan päätöksen 14.6.2022 (123 §) mukaan kaupunki perii tämän valtuutuksen antamisesta 2 kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen tontin pitkäaikaisessa vuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa.

Mainittu korvaus on 8 725,16 euroa (52 350,97 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.