

Liite 2 MUISTIO

Asuntotontin (kerrostalo, asuin 4 700 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten (Sörnäinen, Kalasatama, Sompasaari, tontti 10636/1)

Kaljaasi Fortunan katu 6

Hakemus Asuntotuotantopalvelut (att) pyytää 2.6.2021 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle pitkäaikaisesti tontin 10636/1 asuntotarkoituksiin 16.6.2021 alkaen.

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

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäättös Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata Kalasataman Sompasaaren asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaisen jäljempänä mainitun tontin 31.12.2020 saakka seuraavin ehdoin:

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10636/1	4 700	59

Asuntotuotannolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan kortteliin 10636 rakennettavaan alueelliseen pysäköintilaitokseen Sompasaaren kaava-alueen puuttuvat autopaikat.
Varauksensaajan tulee varmistaa autopaikkojen riittävyys ennen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hyväksymistä. Varauksensaaja on velvollinen tiedustelemaan ennen pysäköintilaitoksen toteuttamista ja rakennusluvan hyväksymistä kaava-alueen muiden kortteleiden tonttien vuokralaisilta/omistajilta autopaikkatarvetta. Mikäli tarvetta on ja mikäli autopaikkaa tarvitseva suorittaa autopaikasta toteutuskustannuksia vastaavan hinnan, kortteliin 10636 toteuttaja on velvollinen toteuttamaan nämä autopaikat oman korttelin autopaikkojen lisäksi.
- Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Kalasataman Sompasaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 5 olevia Kalasataman älykkäät energiarjestelmät - lisäehtoja.

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 10636/1 on merkitty asuinrakennusoikeutta 4 700 k-m².

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 autopaikkatontit (LPA) 10639/1 ja 10640/1.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asuinkerrostalojen korttelialueella vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0.6 ap/asunto. Kaupungin vuokra-asuntojen osalta 20 % pienempi kuin vastaavissa omistus-asunnoissa. Erityisasumisen korttelialueella/opiskelija-asunnoissa 1 ap/400 k-m².

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 ja tontin luovutusasiakirjojen ehtoihin.

Tonttitiedot

Tontti 10636/1 on merkitty 20.5.2020 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 1 144 m² ja osoite Kaljaasi Fortunan katu 6.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 28.5.2020 (165 §) vuokrata Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön asuntotuotannolle Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Y-tunnus 2379058-6) lukuun Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10636 tontin 1 (kiinteistötunnus 91-10-636-1, pinta-ala 1 144 m², osoite Kaljaasi Fortunan katu 6) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.6.2020-31.5.2021 päätöksensä mainituin ehdoin (A1110-318).

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. Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannus-
jaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaat-
teita.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana on asuntotuotantopalvelut (att). Suunnittelu on valmistunut, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 16.6. 2021. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Asko Takala Kirsti Siven & Asko Takala Arkkitehdit Oy:stä.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 18.3. 2021 myöntää tontille 10636/1 rakennusluvan, jonka (ja ravan laskel-
man) mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuintila on 4 697 k-m² (kaavassa 4 700 k-m²). Porrashuoneet on laskettu 20 k-m²/ kerros/porras.

Tontille 10636/1 toteutetaan 71 valtion korkotukemaa (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoa.

Tämän vuoksi tontin vuokra peritään kaavaan merkityn pääkäyttötarkoi-
tuksen mukaisen asuintilan 4 700 k-m²:n mukaan.

Tonttia varten tulee rakentaa 22 autopaikkaa (65 %), jotka sijoitetaan
pääosin tontin (AH) 10636/7 ja osin tontin 9 alapuolelle toteutettavaan
pysäköintilaitokseen (yhteensä 110 autopaikkaa, 65 %)

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

Energiapilottihanke

Kohde on energiapilottihanke. Rakennukseen toteutetaan jäteveden
lämmöntalteenotto. Rakennuksen 8. kerroksen ja IV-konehuoneiden
katolle sekä eteläjulkisivun yläkerroksiin viereistä tonttia vasten
sijoitetaan aurinkopaneeleja. B-portaan porrashuoneen lasiseinä
toteutetaan aurinkosähkölaseilla. Yhtiöllä on kaksi maalämpökaivoa
tontilla 10636 /7.

Alustavien laskelmien perusteella voidaan hankkeessa saavuttaa yli
60% pienennys nettoenergiankulutuksesta tavanomaiseen A-energia-
luokan rakennukseen verrattuna. Lämmityksen osalta voidaan hank-
keessa olla jopa plusenergiatalon tasolla eli lämpöä tuotetaan vuosita-
solla enemmän kaukolämpöverkkoon kuin sitä kulutetaan”.

Rakennukseen tuleva auringon säteilylämpö otetaan talteen ja varas-
toidaan kaukokylmäverkostoon tai hyödynnetään lämpöpumpun avulla
suoraan kiinteistössä. Lämpöä otetaan talteen myös jätevedestä sekä
poisto- ja jäteilmasta. Kaukolämmön rinnalla hyödynnetään maaläm-
pöä. Sähkölaitteet ja valaistukset toteutetaan erittäin vähän energiaa
kuluttavina ja sähköenergiaa tuotetaan rakennuksen vesikatolle ja julki-
sivuun asennettavilla aurinkopaneeleilla ja aurinkosähkölaseilla.

Rakentamisessa noudatetaan päivitettyä Kalasataman älykkäät ener-
giaratkaisut-ohjetta. Rakennuksen energiaa kuluttavat ja tuottavat jär-
jestelmät mitaroidaan. Tiloihin ja rakenteisiin asennetaan olosuhdean-
tureita seurantaan varten. Rakennuksen valmistuttua seurataan ja analy-

soidaan kerättyä mittaustietoa sekä hankkeen erityisratkaisujen toteutuneita kustannuksia. Tuloksia hyödynnetään kaupungin omassa asuntotuotannossa ja jaetaan myös muiden toimijoiden käyttöön.

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennusluvan ja energiatodistuksen 15.6.2020 mukaan rakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on A₂₀₁₈ (E-luku on 67 kWhE/(m²vuosi).

Keskipinta-alavaatimus

Vuokra-asuntojen osalta ei noudateta perheasuntovaatimusta, eikä sen keskipinta-alavaatimusta.

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Vuokrausperiaatteet ja vuokranalennus

Kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2016 (181 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Sompassaaren asemakaavan muutokseen 12200 merkityn asuinkerrostalotontin (AK) 10636/1 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.
- Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % 31.12.2022. saakka.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin 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. 2009)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.2009)	alkuvuosi- vuokra- alennus 30 %
4 700	37	743,33	6 956,00	139 746,04	97 822,23

$(4\,700 \times 37 \times 4\%) \times 20,09 - 30\%$

Kohde toteutetaan valtion tukemana (pitkä korkotuki).

Tontin arvoitu markkinavuokra (1 400 euroa/k-m²) on noin 263 200 euroa/vuosi.

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman alkuvuosialennusta on noin 139 746,04 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraava alennus:

-ns. alkuvuosialennus 30 %, joka on voimassa 31.12.2022 saakka, jolloin arvioitu alennus on noin 41 923,81 euroa/vuosi.

-ns. ARA-alennus 20 %, joka on voimassa 1.1.2023 alkaen, kuitenkin kauintaan korkotukilainan voimassaoloajan hieman yli 20 vuotta, jolloin arvioitu alennus on noin 27 949,21 euroa/vuosi.

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 päätöksestä ilmeneviä ehtoja.