

## Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Asunto Oy Helsingin Nihdin Kulmalle (Sörnäinen, Kalasatama, Nihti, tontti 10668/6, entinen tontti 1)

### Sompasaarenlaituri

#### Hakemus

YIT Suomi Oy pyytää 25.5.2021 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Nihdin Kulmalle lyhytaikaisesti tontin 10668/6 (entinen tontti 1) rakennusluvan hakemista varten 1.6.2021 alkaen.

Kalasataman aluetyöryhmässä on sovittu 10.6.2021, että lyhytaikainen vuokraus voidaan aloittaa 1.7.2021, koska suunnitelmat on tarkoitus käsitellä ensin Hitas-työryhmässä 23.6.2021.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin.

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-m<sup>2</sup> + liiketilaa (kr-tilaa) yhteensä 300 k-m<sup>2</sup>) luovutettavaksi asunohankkeiden 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 varausensaajat 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 Hitas 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-m<sup>2</sup>, 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) 1 (pinta-ala 1 254 m<sup>2</sup>, os. Sompasaa-renlaituri) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Luoto” esittäneen YIT Suomi Oy:n (Y-tunnus 1565583-5) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan toteutus sopimuksen ja että YIT Suomi 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 toteutus sopimuksen.

## Toteutus sopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Helsingin kaupunki ja YIT Suomi Oy ovat allekirjoittaneet 5.5.2021 tontteja 10668/1, 3 ja 4 koskevan toteutus sopimuksen ja 20.4.2021 tontteja 10668/3 – 4 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Toteutus sopimuksen 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.

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

Kilpailuehdotuksessa on kysymys YIT Suomi Oy:n antamasta laatulu-pauksesta. Tämän vuoksi YIT Suomi Oy on velvollinen noudattamaan tontin ja / tai kunkin sen toteutusvaiheen toteutus sopimuksessa vähintään kilpailuehdotuksessa ilmoitettuja ja kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi ostajan/vuokralaisen toteutettavaksi ilmoittamia asuin- ja liiketilöiden kerrosalamääriä, sekä kaupungin ilmoittamia perheasunto- ja rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus pidättäytyä tontin myynnistä ja/tai vuokraamisesta sekä periä YIT Suomi Oy:ltä sopimussakkoa toteutussopimuksessa ja esisopimuksessa sovittujen 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 10668/1 on merkitty rakennusoikeutta 2 800 k-m<sup>2</sup> + kr 150 k-m<sup>2</sup>.

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 rasvanerottelu- 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 kerrosalan lisäksi. Asemakaavassa ei ole asuintiloille autopaikkavelvoitetta. Liiketilojen osalta autopaikkojen määrä on vähintään 1 ap/liiketila, enintään 1 ap/90 k-m<sup>2</sup>.

#### Tonttitiedot

Tontti 10668/6 on 4.6.2021 hyväksytyn tonttijaon nro 13677 mukainen tontti. Tontin 6 pinta-ala on 998 m<sup>2</sup> ja osoite Sompasaarenlaituri. Tonttia 6 ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Selvytyden vuoksi todetaan, että mainitulla tonttijaolla muodostetaan myös tontti 10668/5 tontin 4 sijaan ja tontti 10668/7 tontin 2 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 YIT Suomi Oy. Suunnittelu on käynnissä, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 1.6.2022. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Selina Anttinen Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy.

Tontille 10668/6 toteutetaan 29 vapaarahoitteista omistusasuntoa Hitas I-ehdoin. Lyhytaikaisessa vuokrasopimuksessa vuokra peritään asema-kaavaan tontille merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen asuinkerrosalan 2 800 k-m<sup>2</sup>:n ja kr-tilan 150 k-m<sup>2</sup>:n mukaan. YIT Suomi Oy:n kanssa on sovittu, että tontin 6 osalta käytetään mainittuja kaavassa tontille 1 merkittyjä rakennusoikeuden määriä.

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 toteutussovinnuksesta 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. Kaikkia autopaikat rakennetaan sähköautopaikoiksi.

Tämän vuoksi tontilla 10668/6 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 ja liiketilojen käytössä.

Hitas-työryhmä antaa puoltavan lausunnon kohteen suunnitelmien ja hankinta-arvon hyväksymisestä. Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalvelut-yksikön päällikkö hyväksyy kohteen suunnitelmat ja hankinta-arvon.

Suunnitelmat on tarkoitus saattaa Hitas-työryhmän käsittelyyn 23.6.2021. Suunnitelmien esittämisvelvollisuudesta Hitas-työryhmän puoleltavaksi ja asuntopalvelut-yksikön päällikön hyväksyttäväksi sisällytetään ehto lyhytaikaiseen vuokrasopimukseen, jota tehostaa sopimussakkovelvoite.

## 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/(m<sup>2</sup>vuosi), ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta vuokralaisesta/ostajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikais- ta vuokraamista esittämään kaupungille tontille rakennettavaa raken- nusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energia- tehokkuutta osoittavan kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttami- sesta, mikäli vuokralaisen/ostajan hanke ei täytä edellä mainittua vaati- musta, eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

## Keskipinta-alavaatimus

Kalasadaman projektialueella Hitas – omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asunto- jen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.

Hakemuksen mukaan tontille 10668/1 (Hitas 1) toteutettavasta asuin- huoneistoalasta on perheasuntoja 70 %, ja niiden keskipinta-ala on 80 as-m<sup>2</sup>.

## Hitas-järjestelmän kehittäminen ja uudet hitas-ehdot

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

Tontin 10668/1 lyhytaikaiseen vuokrasopimukseen ja yhtiöjärjestyk- seen on sisällytettävä 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhti- öiden uudet Hitas I -ehdot. Hitas I –järjestelmän mukaisesti kaupunki jää yhtiön osakkaaksi, mistä hanke toimittaa erillisen sitoumuksen en- nen tontin pitkäaikaista vuokraamista.

Lisäksi päätöksen mukaan myyjän on 1.1.2011 tai sen jälkeen valmis- tuvien Hitas-yhtiöiden osalta varmistettava asuntopalvelut-yksiköltä ja Hitas-asuntojen (osakkeiden) ostajilta, etteivät ostajat pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja. Kaupan ehdoksi on asetettava, että aiemmat Hi- tas-asunnot on myytävä tai muutoin luovutettava omistusoikeudella en- nen kuin kauppa uudesta asunnosta tulee lopulliseksi.

Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokrananta- jalle nykyisen käytännön mukaan ennen tontin lyhytaikaista vuokraa- mista rakennuttajana toimivan perustajaosakkaan allekirjoittaman kau- pungin hyväksymän uuden mallin mukaisen Hitas-sitoumuksen, jonka mukaan rakennuttaja sitoutuu noudattamaan muun muassa asunto- osakkeiden hankinnan osalta omistamisrajoituksen valvontaa, asunto- jen arvontaa, osakkeen luovuttamista kaupungille sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevia velvoitteita.

Rakennuttaja on toimittanut 11.6.2021 Hitas-sitoumuksen, joka on näh- tävänä valmistelijalla.

Vuokrausperiaatteet Kaupunginvaltuusto päätti 20.1.2021 (12 §) vahvistaa tontin 10668/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin määritettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2085 saakka seuraavasti:

1

Tontin (AK) 10668/1 (6) 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 50 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 10668/1 vuokrasta esitetään perittäväksi 80 % 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 Hitasitoumusta 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 10668/6 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

| k-m <sup>2</sup> | e/k-m <sup>2</sup><br>(ind. 100) | e/k-m <sup>2</sup><br>(ind. 2006) | perusvuosi-<br>vuokra e<br>(ind. 100) | alkuvuosi-<br>vuokra e<br>(ind. 2006) | alkuvuosi-<br>vuokra-<br>alennus 20<br>% |
|------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
|------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|

|                        |    |       |          |            |           |
|------------------------|----|-------|----------|------------|-----------|
| 2 950<br>(2 800 + 150) | 50 | 1 003 | 5 900,00 | 118 354,00 | 94 683,20 |
|------------------------|----|-------|----------|------------|-----------|

$(2\,950 \times 50 \times 4\%) \times 20,06 - 20\%$

## 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 15 781 euroa (94 683,20 : 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.