

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, asuintila 10 363 k-m² + liiketila 533 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen yhteisesti määräosin As Oy Helsingin Aurinkoampeerille ja As Oy Helsingin Geowattille vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten Hitas I-ehdoin (Sörnäinen, Kalasatama, Työpajanpiha, tontti 10592/2)

Vanha talvitie 7/Tukkutorinkuja 2

Hakemus	<p>Bassotalo Oy pyytää 10.03.2021 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi yhteisesti määräosin As Oy Helsingin Aurinkoampeerille ja As Oy Helsingin Geowattille pitkäaikaisesti tontin 10592/2 asuntotarkoitukseen 16.05.2021 alkaen.</p> <p>Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin.</p> <p>Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.</p>
Varauspäätös	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 (EX-CESS) 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. <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 .

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 merkitty 19.06.2020 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 3 179 m² ja osoite Vanha talvitie 7/Työpajanpiha 6/Tukkutorinkuja 2.

Lyhytaikainen vuokraus

Tontit-yksikön päällikkö 22.12.2020 (400 §) päätti vuokrata Bassotalo Oy:lle (Y-tunnus 2780112-3) perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10592 tontin 2 (kiinteistötunnus 91-10-592-2, pinta-ala 3 179 m², osoite Vanha talvitie 7) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.12.2020-15.12.2021 päätöksen mukaisin ehdoin (A1110-322).

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).

Tontin pitkäaikainen vuokrasopimus alkaa 16.5.2021, mutta vuokraa ei peritä ajalta 16.05-31.07.2021, koska rakentaminen alkaa vasta elokuussa 2021, koska rakennuttaja haluaa RS-valmiuden ennen rakentamisen aloitusta varmistaakseen ison hankkeen myytävyyden ja toteutuksen taloudellisen edellytykset ja koska vuokra-alue voidaan pitää nykyisessä käytössä heinäkuun loppuun 2021 saakka ja koska hanke joutuu maksamaan myös yhteisen ajoluiskan kustannukset 280 500 (alv 0 %) ilman todellista käyttömahdollisuutta. Tämän vuoksi Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan käytössä olevia autopaikkoja saa korvauksetta pitää ja käyttää vuokra-alueella 31.7.2021 saakka.

Kaupungin on huolehdittava mainittujen autopaikkojen käyttöä koskevien tilapäisten vuokrasopimusten päättämisestä vuokra-alueen (tontin 10592/2) osalta viimeistään 15.5.2021.

Rasitteenluonteiset asiat tontin 10592/1 kanssa (kulkuyhteys ja yhteinen jätehuone)

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.

Yhteisen ajoluiskan kustannukset ja rasitesopimus

Vuokralaisen (tontin 10592/2, entisen tontin 10576/7) tulee varauspäätöksen mukaan osallistua pääosin tontille 10575/29 toteutettavan yhteisen ajoluiskan kustannuksiin 15 % osuudella, jollei toisin sovita.

Vuokrauksen kohteena oleva tontti 10592/2 (entinen tontti 10576/7) on osallisena 29.4.2020 allekirjoitetussa rasitesopimuksessa, joka koskee Työpajanpihan korttelin tonttien yhteiskäyttöön tarkoitettua ajoluiskaa. Tontilla 10592/2 on oikeus ryhtyä käyttämään ajoluiskaa rasitesopimuksessa mainituin ehdoin.

Rasitesopimuksen mukaan luiskan kustannukset jaetaan osapuolina olevien tonttien välillä rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa. Tämän vuoksi Bassotalo Oy/vuokralainen on velvollinen osallistumaan tontin 10592/2 osalta mainitun yhteisen ajoluiskan kustannuksiin yhteensä 280 500 euroa (alv 0 %), mikä tulee suorittaa tontin 10592/2 pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoituksen mennessä.

Rasitesopimus on tämän vuokrasopimuksen liitteenä 1, ja se tulee siirtää tontin 10592/2 osalta kaupungilta vuokralaisille tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana on Bassotalo Oy. Suunnittelu on käynnissä, ja rakentamisen on tarkoitus alkaa elokuussa 2021.

Asuntopalvelut-yksikön päällikkö päätti 23.12.2020 (180 §) hyväksyä tontille 10592/2 toteutettavien perustettavien asunto-osakeyhtiöiden (hankenimi; Excess Plussaenergiatalo) suunnitelmat.

EXCESS projekti on EU:n Horizon 2020 tutkimus- ja innovaatioohjelmaan kuuluva kehityshanke, jossa suunnitellaan ja rakennetaan plusenergiarakennuksen pilottihanke. Yhtenä erikoispiirteensä suunnitteluun kuuluu sekä sähköä että lämpöä tuottavien aurinkoenergiajärjestelmien suunnittelu osaksi julkisivua ja vesikattoa.

Hitas-työryhmä päätti 3.2.2021 (12 § ja 13 §) lausuntonaan kaupunkiympäristön toimialalle puoltaa tontille 10592/2 toteutettavan ja perustettavan asuntoosakeyhtiön (AB) (Aurinkoampeerin) velattomaksi hankinta-arvoksi 16 281 334 euroa (alv 24 %) eli 5 814 euroa/asm² ja asuntoosakeyhtiön (CD) (Geowattin) velattomaksi hankinta-arvoksi 32 562 669 euroa (alv 24 %) eli 5 961 euroa/asm². Hankinta-arvo ei sisällä kummankaan yhtiön osalta liiketilojen ja niitä palvelevien autopaikkojen (yhteensä 2 kpl) rakentamisesta aiheutuvaa kustannusta.

Päätökset hyväksyttiin kummankin yhtiön osalta ehdollisesti samoin perustein: Hankkeessa toteutettavien maalämpökaivojen määrä ja poraussyvyystiedot on toimitettava asuntopalvelut –yksikköön sen jälkeen, kun nämä tiedot ovat saatavissa. Hyväksytty hankinta-arvo (Aurinkoampeeri) sisältää 4 kappaletta noin 800 metriä syviä maalämpökaivoja. Hyväksytty hankinta-arvo (Geowatti) sisältää 9 kappaletta noin 800 metriä syviä maalämpökaivoja. Kummankin tontin pitkäaikaisessa vuokrasopimuksessa on varmistettava suunnitelmien mukaisten ja hankinta-arvoon sisällytettyjen kaivojen toteuttaminen vuokra-alueelle.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 18.3.2021 myöntää tontille 10592/2 rakennusluvan, jonka mukaan pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosalamäärä on 10 363 k-m² (kaavassa 10 300 k-m²) ja liiketilaa 533 k-m² (kaavassa 550 k-m²) eli yhteensä 10 896 k-m².

Tontille 10592/2 toteutetaan 145 vapaarahoitteista omistusasuntoa Hitas I-ehdoin ja liiketilaa. Aurinkoampeerilla on 52 asuntoa ja liiketilaa sekä Geowatilla on 93 asuntoa, liiketilaa ja ravintolatila.

Rakennusluvan mukainen rakennusoikeus jakaantuu yhtiöiden välillä seuraavasti: As Oy Helsingin Aurinkoampeeri (portaat A-B) asuintila 3 495 k-m² + liiketila 254,5 k-m² eli yhteensä 3 749,5 k-m². As Oy Helsingin Geowatti (portaat C-D) asuintila 6 868 k-m² + liiketila ja ravintola 278,5 k-m² eli yhteensä 7 146,5 k-m².

Tämän vuoksi tontin vuokraa peritään pääkäyttötarkoitusten mukaisten toteutettavan asuintilan 10 363 k-m²:n ja kaavaan merkityn liiketilan 550 k-m² mukaan.

Tonttia 10592/2 varten tulee rakentaa 56 (asunnot 54 + liike 2) autopaikkaa, jotka sijoitetaan po. tontin alapuolelle pysäköintilaitokseen. Aurinkoampeerilla on 19 (asunnot 18 + liike 1) autopaikkaa ja Geowatilla on 37 (asunnot 36 + liike 1) autopaikkaa. Pysäköintilaitokseen ei sijoiteta muiden tonttien autopaikkoja.

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennusluvan ja energiatodistusten 13.11.2020 mukaan Aurinkoampeerin ja Geowattin rakennusten energiatehokkuusluokka alittaa selvästi A₂₀₁₈ eli Aurinkoampeerin E-luku on 56 kWh/(m²vuosi) ja Geowattin 66 kWh/(m²vuosi).

Tämän vuoksi varausehtojen rakennusten energiatehokkuusvaatimusta koskeva ehto täyttyy.

Perheasunnot, ja niiden keskipinta-alavaatimus

Bassotalo Oy:n selvityksen 11.3.2021 mukaan tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta on perheasuntoja yhteensä 73 % (Aurinkoampeeri 67 % ja Geowatti 77 %), ja niiden keskipinta-ala on yhteensä 73 as-m² (Aurinkoampeeri 78 as-m² ja Geowatti 71 as-m²).

Tämän vuoksi varausehtojen perheasuntoja ja niiden keskipinta-alaa koskevat vaatimukset täyttyvät.

Hitas-järjestelmän kehittäminen ja uudet hitas-ehdot

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen mukaan vuokratilaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen yhtiö kuuluu ns. uuden Hitas-järjestelmän piiriin ja vapautuu Hitas-rajoituksesta 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokrausohjelmalla vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra.

Lisäksi päätöksen mukaan myyjän on 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden osalta varmistettava kiinteistöviraston asunto-osastolta (nykyään kaupunkiympäristön 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.

Uudet Hitas- ehdot ja –yhtiöjärjestyspykälät sekä rakennuttajan sitoumus

As Oy Helsingin Aurinkoampeerin ja As Oy Helsingin Geowattin yhtiöjärjestykseen on sisällytetty 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden uudet Hitas I -pykälät. Yhtiöjärjestykset on rekisteröity kaupparekisteriin. Yhtiöjärjestyksiin on merkitty liiketilojen ja niitä palvelevien autopaikkojen (yhteensä 2 kpl) osakkeet, jotka eivät sisälly asuntojen Hitas-hankinta-arvoon.

Hitas I –järjestelmän mukaisesti kaupunki tulee ottaa yhtiöiden osakkaaksi.

Bassotalo Oy on toimittanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle 29.9.2020 allekirjoitetun kaupungin hyväksymän uuden mallin mukaisen Hitas-sitoumuksen, jonka mukaan Bassotalo Oy sitoutuu muun muassa myymään Helsingin kaupungin (rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuuden tilapalveluiden) omistukseen sen valitseman yhtiön huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään kahden viikon kuluessa siitä, kun kohteen RS-valmius on saatu RS-pankilta.

Lisäksi mainitussa sitoumuksessa rakennuttaja sitotuu noudattamaan asunto-osakkeiden myynnin osalta omistamisrajoituksen valvontaa, asuntojen arvontaa sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hakinta-arvon noudattamista koskevia velvoitteita.

./.

Kopiot asunto-osakeyhtiöiden kaupparekisterinotteista, kaupparekisteriin merkityistä yhtiöjärjestyksistä, joka sisältävät uudet Hitas I -pykälät, ja edellä mainittu rakennuttajan sitoumus ovat tarvittaessa nähtävänä valmistelijalla.

Vuokrausperiaatteet	Kaupunginvaltuusto päätti 17.02.2021 (31 §) vahvistaa tontin 10592/2 vuokrausperiaatteet ja vuokra-ajan 31.12.2080 saakka päätöksestä ilmenevien rahoitus- ja hallintamuotojen mukaisten rakennusoikeuden yksikköhintojen mukaisesti.
Vuokranalennukset	Tontille ei ole myönnetty vuokran alennusta, kuten ns. alkuvuosialennusta.
Tuottoprosentti	Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra

Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010 (164 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vahvistamaan 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran tontteja pitkäaikaisesti vuokrattaessa siten, että po. vertailuvuokra on tontin vuokraushetkellä 10 - 30 % korkeampi kuin Hitas-tontille määritelty maanvuokra.

Vuokran määrittelyssä huomioidaan samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut Hitas- ja sääntelemättömien tonttien vuokrausperusteet sekä niiden keskinäiset suhteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vuokrasopimukseen merkitään Hitas-tontin perusvuosivuokran lisäksi sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra. Hitas-sääntelyn päättyessä tontin vuokra korotetaan vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

Lisäksi asiassa on varattava kaupungille oikeus tehdä vuokrakauden aikana esimerkiksi lisärakentamistilanteissa tarkistukset myös sääntelemättömän tontin perusvuosivuokraan.

Mainituista asioista on sisällytetty ehdot tontin vuokrasopimukseen.

Maanvuokra

Mainittujen päätösten mukaisesti maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1994)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1994)
10 363	46	917,24	19 067,20	380 214,32
550	26	518,44	572,00	<u>11 405,68</u>
				391 620,00
10 363	56	1 116,54	23 213,12	

(10 363 x 46 x 4 %) x 19,94 Hitas-vuosivuokra (asuintilat)
(550 x 26 x 4 %) x 19,94 (liiketilat)

(10 363 x 56 x 4 %) Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra
(asuintilat)

Kohde toteutetaan vapaarahoitteisena.

Tontin arvoitu markkinavuokra on asuintilan (1 200 euroa/k-m²) osalta noin 497 424 euroa/vuosi ja liiketilan (500 euroa/k-m²) osalta noin 11 000 euroa.

Tontin perittävä normaali vuosivuokra on asuintilojen osalta 380 214,32 euroa/vuosi ja liiketilojen osalta 11 405,68 euroa/vuosi eli yhteensä 391 620,00 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan ei kohdistuu ns. alkuvuosialennusta.

Hitas-säätelyn päättyessä asuintiloista perittävä sääntelemätön vuosivuokra olisi tällä hetkellä 471 135,14 euroa.

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 asuntonttien luovutusehtoja.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.