

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, asuin 5 157 k-m² + liike 101 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Verkkosaaren Laudukselle valtion tukemia (lyhytaikainen korkotuki) vuokra-asuntoja varten (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontti 10654/2)

Verkkosaarenranta 4

Hakemus Suomen keskuskodit Oy pyytää 12.2.2024 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Verkkosaaren Laudukselle tontin 10654/2 asuntotarkoitukseen 16.3.2024 alkaen.

Tontille toteutetaan valtion tukemia (lyhytaikainen korkotuki, 10 vuotta) vuokra-asuntoja. Kysymys on ns. välimuodon asuntotuotannosta.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 08.02.2021 (114 §) varata Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaisen tontin (AK) 10654/2 Suomen keskuskodit Oy:lle (Y-tunnus 2826843-9) valtion tukemien (lyhyt korkotuki, 10 vuotta) vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2022 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Asemakaava Kaupunginvaltuuston 14.12.2016 hyväksymän ja 27.1.2017 lainvoimaiseksi tulleen Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaan tontti 10654/2 on kuusi-seitsemänkerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, VI, VII).
Tontille 10654/2 on merkitty rakennusoikeutta 5 150 k-m² + li 100 k-m².

AK- (kaikilla) korttelialueilla rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Kaavaan on merkitty tontille 10654/2 rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa (li 100), joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäksi kaavaan on merkitty tontille 10654/2 pihakannen alainen pysäköintilaitos (map). Alueelle saa sijoittaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdenkuntateknisen huollon tiloja.

AK-kortteleissa 10654 ja 10658 pihamaalla olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Niillä tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa leikki- ja oleskelualueet on rakennettava tonttien yhteisiksi.

Pysäköintipaikat tulee rakentaa tontille ensisijaisesti asuinrakennusten päätyihin autotalleihin ja pihakansien alle sekä toissijaisesti kortteliin merkityille pysäköintipaikoille. Autotallien tulee olla puupintaisia.

Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

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

Tonttitiedot Tontti 10654/2 on merkitty 13.5.2021 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 2 717 m² ja osoite Pilkkikatu 2/Verkkosaarenranta 4.

Lyhytaikainen vuokrasopimus

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 10.11.2021 (175 §) vuokrata Asunto Oy Helsingin Verkkosaaren Laudukselle (Y-tunnus 3234642-8) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10654 tontin 2 (kiinteistötunnus 91-10-654-2, pinta-ala 2 717 m², osoite Verkkosaarenranta 4) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.11.2021-15.11.2022 päätöksessä mainituin ehdoin. (A1110-344)

Maaperätiedot

Kaupunki ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on kunnostettu kaupungin toimesta ennen tontin luovutusta esirakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen antaman pilaantuneen maan puhdistuspäätöksen 4.6.2015 (100 §) mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu). Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

Vuokra-alueella on sijainnut rakennuksia tai rakennelmia, jotka on purettu. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia tai käytöstä poistettuja johtoja ja putkia.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana on Suomen keskuskodit Oy. Suunnittelu on valmistunut, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 16.3.2024. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Mika Ukkonen, Arkworks Arkkitehdit Oy:stä.

Asuntotontit-tiimin päällikkö hyväksyi 11.1.2022 piirustusten tutkimisen, jonka mukaan tontille 10654/2 rakennetaan kaksi seitsemänkerroksista asuintaloa, joiden asuinkerrosala on yhteensä 5 159 k-m² ja liiketilan kerrosala 100 k-m², yhteensä 5 259 k-m².

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapäällikkö päätti 15.2.2022 (4 §) myöntää tontille 10654/2 asemakaavasta poikkeamisen kerrosluvun osalta siten, että kerrosluku VII ylittää yhdellä asemakaavaan merkityn kerrosluvun VI päätöksessä mainituin perusteluin.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 29.6.2022 (136 §) myöntää tontille 10654/2 rakennusluvan, jonka mukaan tontille toteutetaan asuintilaa 5 157 k-m² ja liiketilaa 101 k-m².

Tontille 10654/2 toteutetaan 81 valtion korkotukemaa (lyhytaikainen korkotuki, 10 vuotta) vuokra-asuntoa.

Tontin vuokra peritään toteutettavan asuintilan 5 157 k-m²:n ja liiketilan 101 k-m²:n eli yhteensä 5 258 k-m²:n mukaan.

Tonttia varten tulee rakentaa 29 autopaikkaa, jotka sijoitetaan tontille (AK) 10654/2 (kansipiha, 2. kerroksen korkeus) toteutettavaan pysäköintilaitokseen (map) (yhteensä 29 autopaikkaa). Ajo ja kulku pysäköintilaitokseen toteutetaan tontin 10654/2 kautta. Kaikki autopaikat on osoitettu asunnoille.

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

Vuokra-alueelle rakennettavien asuntojen vuokrataso on säännelty. Huoneenvuokrat tulee määritellä omakustannusperiaatteen mukaisesti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen antamiin ohjeisiin ja sen hyväksymään hankinta-arvoon perustuen.

Lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja koskevat rajoitukset ovat voimassa 10 vuotta.

Helsingin Kehittyvä Kerrostalo-ohjelma

Kaupunki on sisällyttänyt tontin Helsingin Kehittyvä Kerrostalo-ohjelmaan, joten vuokrasopimuksiin sisällytetään mainittua ohjelmaa koskevat ehdot.

Hankkeen kehitys on käynnistetty vuonna 2019, jolloin Helen Oy, Arkta Reponen Oy ja Suomen keskuskodit Oy alkoivat yhteistyössä suunnitella ja kehittää kohtuuhintaista ja käyttöenergialtaan täysin hiilineutraalia korttelia uudella toimintamallilla. Hiilijalanjalan neutralointi toteutetaan uudella palvelumallilla, jossa saatavilla olevia energiamuotoja hyödynnetään päästöperusteisesti. Kokonaisuuden täydentää innovatiiviset ja uuden mallin kanssa optimoidut energiatehokkaat rakennusratkaisut.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) edellytti vuonna 2023 urakoitsijan kilpailutuksen, ja syksyllä 2023 järjestettiin urakkakilpailu, jonka perusteella lopulliseksi urakoitsijaksi valikoitui Varte Oy. Urakoitsijan muutoksella ei ole vaikutusta Kehittyvä Kerrostalo-ohjelmassa edellä mainittuun sisältöön, eikä mitattaviin ja raportoitaviin asioihin.

Hankkeen toimittaman selvityksen 24.8.2023 mukaan hiilineutraalin energiaratkaisun keskeiset osat ovat seuraavat:

- Maalämmön ja kaukolämmön yhdistelmä, jossa lämpöenergian lähde ohjataan aktiivisesti ja kullakin hetkellä käytetään päästöperusteisesti optimoitua energian tuotantomuotoa.
- Toisen rakennuksen katolle rakennetaan sähköä tuottava ja valoa läpäisevin aurinkokennolasein katettu yhteistila/viherhuone.
- Toiselle katolle taas rakennetaan aurinkosähkövoimala.
- Perustuksissa on mukana lämpöä tuottavia energiapaaluja, joiden potentiaalia meritäyttöalueella tutkitaan.
- Hyvityslaskentapalvelu eli oman aurinkosähköntuotannon ylittäessä kiinteistösähkön tarpeen jaetaan tuotanto asukkaille hyvityslaskentapalvelun avulla, jolloin asukkaiden oma kulutussähkön kustannus laskee.

Helen Oy on sitoutunut hankkeeseen olemassa olevien sopimusten mukaisesti. Helen Oy:n, rakennuttajan ja urakoitsijan kanssa on edistetty yhdessä hanketta ja pidetty säännöllisesti tilanpäivityspalaverit. Heleniltä vastuuhenkilönä toimii Kari Mustalahti.

Tahojen välinen uusi yhteistyömalli kattaa sekä hankekehitysvaiheen, rakennusajan että valmistumisen jälkeisen käytön ajan. Kyseessä on ainutlaatuinen yhteistyö- ja sopimusmalli hankeconsortion, energiayhtiön ja taloyhtiöiden välillä.

Hankkeessa toteutetaan yhteisöllisyyttä lisäävä viherkattotila, joka toimii samalla uusiutuvan sähköenergian tuottajana valoa läpäisevien aurinkokennolasien ansiosta. Hankkeen tavoitteena on myös todentaa energiapaalujen termisten mahdollisuuksien hyödyntäminen hiilineutraalissa palvelutuotannossa. Korkean asumisen laadun lisäksi tavoitteena on tarjota asukkaalle matalammat asuinkustannukset kohtuuhintaisen toteutuksen ja alentuneen sähköenergian kustannuksen kautta.

Mitattavat ja raportoivat asiat

Hankkeen tutkimustuloksina saadaan:

- Toteutunut energian kulutus vs. ”tavallinen” kortteli
- Paikallisen energiantuotannon määrä
- Hiilijalanjäljen laskenta
- Lämmityksen ja käyttöveden hiilijalanjälki maalämmön ja kaukolämmön yhdistelmänä
- Vuokrahintavertailu kohtuuhintaisuudesta (omakustannevuokra vs. markkinavuokra)
- Asukkaiden taloudellinen hyöty kulutussähkön pienentyneen kustannuksen kautta
- Asukkaiden asukastyytyväisyys

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennuslupaan liitetyn energiatodistuksen 13.12.2021 mukaan rakennusten energiatehokkuusluokka on A₂₀₁₈ (E-luku on 73 kWhE/(m²vuosi)).

Keskipinta-alavaatimus

Perheasuntovaatimus ja sen keskipinta-alavaatimus ei koske vuokra-asuntoja.

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 931 000 euroa (3 x 310 134,70 euroa + pyöristys).

Vuokrausperiaatteet 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.

Tontin vuosivuokra on tontin markkina-arvo kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden.

Vuokrattava tontti on hinnoiteltu markkina-arvoon ja maanvuokra täyttää kuntalain 130 §:n asettamat vaatimukset (puolueeton arvioija Caltella Property Oy laatinut lausunnon 10.2.2022).

Markkina- ja vuokraushinta ilmenevät vuokrasopimuksesta.

Tontin 10654/2 vuokra perustuu asuintilojen osalta 1 490 euroa/k-m² (markkina-arvo) ja liiketilojen osalta 550 euroa/k-m² (markkina-arvo) kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään tontin 10654/2 pitkäaikaisesta vuokrauksesta.

Tontin vuokran esitetään määräytyvän muun muassa seuraavasti:

- Alkuvuosivuokra on asuintilojen osalta 307 357,20 euroa (asuin 5 157 k-m² x 1 490 euroa/k-m² x 4 %) ja liiketilojen osalta 2 777,50 euroa (liike 101 k-m² x 550 euroa/k-m² x 5 %).
- Tammikuun 1. päivästä 2025 alkaen kunkin kalenterivuoden vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin "1951:10 = 100" siten, että asuintilojen alkuvuosivuokra ja liiketilojen alkuvuosivuokra vastaa mainitun indeksin pistelukua 2316 (12/2023, perusindeksi).
- Asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei kuitenkaan peritä maanvuokraa, mikäli asemakaava sallii näiden tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi
- Asuintilan ja liiketilan maanvuokrasta peritään alkuvuosialennuksen perusteella 80 % 15.11.2028 saakka (20 % alennus ja enintään 5 vuotta).
- Asuntotonttien maanvuokraa määriteltäessä tuottotavoite on 4 prosenttia ilman tasotarkastusta ja liiketilojen osalta 5 prosenttia.
- 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 10654/2 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. 2316)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 2316)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 2316) - 20 %
5 157		1 490	307 357,20	245 885,76
<u>101</u>		550	<u>2 777,50</u>	<u>2 222,22</u>
5 258			310 134,70	248 107,76

Asuintilat (5 157 x 1 490 x 4 %) - 20 %

Liiketilat (101 x 550 x 4 %) - 20 %

Kohde on ns. välimallin asutotuotantohanke.

Tontista perittävä asuintilan markkinavuokra (1 490,00 euroa/k-m²) on 307 357,20 euroa/vuosi ja liiketilojen markkinavuokra (550,00 euroa/k-m²) on 2 777,50 euroa/vuosi eli yhteensä 310 134,70 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraava alennus:

-ns. alkuvuosialennus 20 % asuintilojen ja liiketilojen vuosivuokrasta 15.11.2028 saakka, jolloin alennus on asuintilojen osalta 61 471,44 euroa/vuosi ja liiketilojen osalta noin 555,50 euroa eli yhteensä 62 026,94 euroa/vuosi.

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.