

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, asuin 5 250 k-m² + liike 166 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen A-Kruunu Oy:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontti 10657/4)

Verkkosaarenranta 18

Hakemus A-Kruunu Oy pyysi 25.10.2022 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi pitkäaikaisesti mainitulle yhtiölle tontin 10657/4 asuntotarkoitukseen 16.11.2022 alkaen.

Kaupungin ja A-Kruunu Oy:n välillä on sovittu muuttuneiden olosuhteiden perusteella, että mainitun tontin pitkäaikainen vuokrasopimus merkitään alkamaan 1.1.2023.

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

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.06.2019 (446 §) varata Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan tontin (AK) 10657/4 A-Kruunu Oy:lle (Y-tunnus 1736841-8) valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 päätöksessä mainituin ehdoin.

Varauspäätöksen mukaan varauksensaajan tulee muun muassa tutkia hankkeessa asuntojen muunneltavuutta pienten asuntojen yhdistämisenä tarvittaessa suuremmiksi asunnoiksi ja suurten asuntojen jakamista pienemmiksi asunnoiksi jälkikäteen. Varauksensaajan tulee esittää maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle selvitys asuntojen muunneltavuudesta pitkäaikaista vuokrausta hakiessaan.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 14.12.2016 hyväksymän ja 27.1.2017 lainvoimaiseksi tulleen Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaan tontti 10657/4 on kuusi-seitsemänkerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, VI, VII).

Tontille 10657/4 on merkitty rakennusoikeutta 5 250 k-m² + li 160 k-m².

AK- (kaikilla) korttelialueilla rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Kaavaan on merkitty tontille 10657/4 rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa (li 160), joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäksi kaavaan on merkitty korttelin 10657 keskelle asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä piha-aluetta koskeva tontti (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 auto-paikkoja.

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 auto-paikkamääräystä 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

Tontti 10657/4 on merkitty 22.10.2021 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 1 269 m² ja osoite Verkkosaarenranta 18/Verkkoneula 12.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 4.11.2021 (172 §) vuokrata A-Kruunu Oy:lle (Y-tunnus 1736841-8) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10657 tontin 4 (kiinteistötunnus 91-10-657-4, pinta-ala 1 269 m², osoite Verkkosaarenranta 18) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.11.2021-15.11.2022 liitteenä 1 päätöksessä mainituin ehdoin (A1110-345).

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 puujäteterokset 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. Puhdistustoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vaikiintuneita periaatteita.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana on A-Kruunu Oy. Suunnittelu on valmistunut, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 1.1.2023. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Jari Lonka, L Arkkitehdit Oy.

Asuntotontit-tiimin päällikkö hyväksyi 14.12.2021 piirustusten tutkimisen, jonka mukaan tontille 10657/4 rakennetaan kuusi-seitsemänkerroksinen asuintalo, jonka asuinkerrosala on 5 230 k-m² (asemakaava 5 250 k-m²) ja liiketilan kerrosala 166 k-m² (asemakaava 160 k-m²). Asemakaavan sallima rakennusoikeus ylittyy liiketilan osalta 6 k-m².

Kaupunkiympäristön rakennusvalvontapalvelut päätti 7.6.2022 (10 §) myöntää tontille 10657/4 rakennusluvan, jonka (ja ravan laskelman) mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosal määrä on 5 242 k-m² ja liiketilaa 166 k-m².

Tontille 10657/4 toteutetaan 81 valtion korkotukemaa (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoa. Tontin vuokra peritään kaavaan merkityn asuintilan 5 250 k-m²:n ja toteutettavan liiketilan 166 k-m²:n eli yhteensä 5 416 k-m²:n mukaan.

Tonttia varten tulee rakentaa 32 autopaikkaa, jotka sijoitetaan tontin (AK ah-pih) 10657/5 alapuolelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen (yhteensä 120 autopaikkaa).

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

Muuntojoustavuus

Hanke on toimittanut 19.10.2022 päivätyn selvityksen asuntosuunnittelun muuntojoustavuudesta.

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennuslupaan liitetyn energiatodistuksen 23.12.2021 mukaan rakennusten A ja BC energiatehokkuusluokka on A₂₀₁₈ (E-luku on 75 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 435 000 euroa.

Vuokrausperiaatteet ja vuokranalennus

Kaupunginvaltuusto päätti 02.02.2022 (22 §) hyväksyä 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 viereisen ja lähialueella olevien tonttien arviolausuntojen perusteella asuintilojen osalta 1 500 euroa/k-m² ja liiketilojen osalta 500 euroa/k-m². ARA päätti 28.10.2021 hyväksyä tontin 10657/4 enimmäishinnaksi 670 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 valtiontukeksi (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 markkinaehtoisen 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 vuokrasopimuksesta.

Tontin asuintilojen vuosivuokra on ARAn hyväksymä enimmäishinta ja liiketilojen vuosivuokra (markkinavuokra) kerrottuna asetetulla tuottovoitteen mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään tontin 10657/4 pitkäaikaisesta vuokrauksesta.

Tontin vuokran esitetään määräytyvän seuraavasti:

- Alkuvuosivuokra on asuintilojen osalta 315 000 euroa (asuin 5 250 k-m² x 1 500 euroa/k-m² x 4 %) ja liiketilojen osalta 4 150 euroa (liike 166 k-m² x 500 euroa/k-m² x 5 %).
- Tammikuun 1. päivästä 2024 alkaen kunkin kalenterivuoden vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin "1951:10 = 100" siten, että asuintilojen alkuvuosivuokra ja liiketilojen alkuvuosivuokra vastaa mainitun indeksin pistelukua 2238 (11/2022, perusindeksi). Tarkistusindeksinä käytetään edellisen vuoden indeksin pistelukujen keskiarvoa. Vuosivuokra muodostuu jakamalla tarkistusindeksin pisteluku perusindeksin pisteluvulla ja kertomalla alkuvuosivuokrat saadulla luvulla.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Asuintilan alennetusta maanvuokrasta ja liiketilan maanvuokrasta peritään alkuvuosialennuksen perusteella 80 % 31.12.2027 saakka (20 % alennus ja 5 vuotta).

Asuntotontin asuintilan vuokrasta peritään 4 % ja liiketilan vuokrasta 5 % tuotto.

Maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan tontin 10657/4 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. 2238)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 2238)	alkuvuosi- vuokra- alennus 20 %
5 250		1 500,00		140 710,50 (44,67 %)	112 568,40
<u>166</u>		500,00		<u>4 150,00</u>	<u>3 320,00</u>
5 416				144 860,50	115 888,40

Asuintilat (5 250 x 1 500 x 4 %) x 44,67 % – 20 %

Liiketilat (166 x 500 x 5 %) – 20 %

Tontin arvoitu asuintilan markkinavuokra (1 500,00 euroa/k-m²) on noin 315 000 euroa/vuosi ja liiketilöjen markkinavuokra (500,00 euroa/k-m²) on noin 4 150 euroa/vuosi eli yhteensä 319 150 euroa/vuosi.

Tontin perittävä vuosivuokra ilman alkuvuosialennusta on asuintilöjen osalta noin 140 711 euroa (ARA-alennus 55,33 %) ja liiketilöjen osalta 4 150 euroa eli yhteensä noin 144 860,50 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraava alennus:

-ns. ARA-alennus 55,33 % siltä ajalta, jona tontille toteutettavien asuintilöjen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainöjen ja asumisoikeustalöainöjen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta, jolloin arvioitu alennus on yhteensä noin 174 290 euroa/vuosi.

-ns. alkuvuosialennus 20 % asuintilöjen edellä mainituin tavoin alennetusta vuosivuokrasta ja liiketilöjen vuosivuokrasta 31.12.2027 saakka, jolloin alennus on asuintilöjen osalta noin 28 142 euroa/vuosi ja liiketilöjen osalta noin 830 euroa eli yhteensä 28 972 euroa/vuosi.

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa varauspäättökseen 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.

