

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, asuin 3 400 k-m² + liike 106 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Verkkosaarelle vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten Hitas I-ehdoin (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontti 10652/4)

Kalasatamankatu 36

Hakemus Lakea Oy pyytää 18.8.2022 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Verkkosaarelle pitkäaikaisesti tontin 10652/4 asuntotarkoitukseen 1.10.2022 alkaen.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan tontin (AK) 10652/4 Lakea Oy:lle (Y-tunnus 0182213-7) Hitas-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Varausajan jatkaminen

Tonttipäällikkö päätti 21.1.2022 (6 §) jatkaa tontin 10652/4 varausaikaa Lakea Oy:lle 31.12.2022 saakka muutoin entisin ehdoin.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 14.12.2016 hyväksymän ja 27.1.2017 lainvoimaiseksi tulleen Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaan tontti 10652/4 on kuusi-seitsemänkerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, VI, VII).

Tontille 10652/4 on merkitty rakennusoikeutta 3 400 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 10652/4 rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa (li 100), joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäksi kaavaan on merkitty korttelin 10652 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 autopaikkamääräystä 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 10652/4 on merkitty 4.5.2021 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 812 m² ja osoite Kalasatamankatu 36/Vanha talvitie 27.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 28.1.2022 (19 §) vuokrata Asunto Oy Helsingin Verkkosaarelle (Y-tunnus 3237263-4) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10652 tontin 4 (kiinteistötunnus 91-10-652-4, pinta-ala 812 m², osoite Vanha talvitie 27) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.2.2022-31.1.2023 päätöksessä mainituin ehdoin (A1110-349).

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 puujätkerokokset 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 Lakea Oy. Suunnittelu on valmistunut, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 1.10.2022. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Milla Hannonen HPK Arkkitehdit Oy:stä.

Asuntopalvelut-yksikön päällikkö päätti 7.4.2022 (42 §) hyväksyä tontilla 10652/4 toteutettavan Asunto Oy Helsingin Verkkosaaren suunnitelmat, joiden mukaan tontille toteutetaan asuintilaa 3 400 k-m² ja liiketilaa 106 k-m². Rakennus on 6-7 kerroksinen 2-portainen asuinkerrostalo, jossa on yhteensä 42 asuntoa. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on kaksi liiketilaa. Päätös perustuu Hitas-työryhmän puoltavaan lausuntoon 24.11.2021.

Asuntopalvelut-yksikön päällikkö päätti 5.7.2022 (73 §) hyväksyä tontille 10652/4 toteutettavan Asunto Oy Helsingin Verkkosaaren hankkeen velattomaksi hankinta-arvoksi 17 739 998 euroa (alv. 24%) eli 6 522,06 euroa/as-m². Hankinta-arvo sisältää asunto-osakeyhtiön omistukseen jäävien liiketilojen (2 kpl) kustannukset. Päätös perustuu Hitas-työryhmän puoltavaan lausuntoon 21.6.2022.

Kaupunkiympäristön rakennusvalvontapalvelut päätti 05.07.2022 (498 §) myöntää tontille 10652/4 rakennusluvan, jonka (ja ravan laskelman) mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosal määrä on 3 400 k-m² ja liiketilaa 106 k-m² (kaavassa 100 k-m²).

Tontille 10652/4 toteutetaan 42 vapaarahoitteista omistusasuntoa Hitas I-ehdoin. Tontin vuokra peritään toteutettavan asuintilan 3 400 k-m²:n ja liiketilan 106 k-m²:n eli yhteensä 3 506 k-m²:n mukaan.

Tonttia varten tulee rakentaa 24 autopaikkaa, jotka sijoitetaan tontille 10652/5 (AK ah-pih) kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen (map). Ajo ja kulku pysäköintilaitokseen toteutetaan tontin 10652/5 kautta.

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennuslupaan liitetyn energiatodistuksen 8.12.2021 mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on A₂₀₁₈ (E-luku on 74 kWhE/ (m²vuosi).

Keskipinta-alavaatimus

Kalasadaman projektialueella Hitas – omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta on perheasuntoja 79,4 %, ja niiden keskipinta-ala on 79,6 as-m².

Hitas-järjestelmän kehittäminen ja uudet hitas-ehdot

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen mukaan vuokralaisena 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 vuokraushetkellä 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 rakennuttajien sitoumukset

Asunto Oy Helsingin Verkkosaaren yhtiöjärjestykseen on sisällytetty 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden uudet Hitas I -pykälät. Autopaikat (24 kpl) ja liiketilat (2 kpl) jäävät yhtiön omistukseen, eikä niille saa muodostaa osakkeita.

Hitas I –järjestelmän mukaisesti kaupunki tulee yhtiön osakkaaksi.

Lakea Oy on toimittanut Asunto Oy Helsingin Verkkosaarenrannan osalta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle kaupungin hyväksymän uuden mallin mukaisen 20.12.2021 allekirjoitetun Hitas-sitoumuksen, jossa yhtiön perustajaosakas sitoutuu noudattamaan asunto-osakkeiden myymisen osalta omistamisrajoituksen valvontaa, asuntojen arvontaa, osakkeiden myymistä kaupungille sekä hyväksyttyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevia velvoitteita.

./.

Kopiot asunto-osakeyhtiön kaupparekisterinotteesta, kaupparekisteriin merkitystä yhtiöjärjestyksestä, joka sisältää uudet Hitas I -pykälät, ja edellä mainittu rakennuttajan sitoumus ovat tarvittaessa nähtävänä valmistelijalla.

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 453 000 euroa.

Vuokrausperusteet ja vuokranalennus

Kaupunginvaltuusto päätti 21.9.2022 vahvistaa Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavaan sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 10652/4 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrauseriaatteet muun muassa seuraavin ehdoin:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta vähintään 50 euroa (nykyarvo 7/2022, ind. 2172, on noin 1 086,00 euroa/k-m²) ja liiketilojen osalta vähintään 27 euroa (nykyarvo 7/2022, ind. 2172, on noin 586,44 euroa/k-m²).
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2028 saakka.
- Vuokra-ajan alkamisesta päätetään erikseen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2085.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin 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 vuokratuokauden aikana esimerkiksi lisärakentamistilanteissa tarkistukset myös sääntelemättömän tontin perusvuosivuokraan.

Mainituista asioista on sisällytetty ehdot tontin vuokrasopimukseen.

Maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan tontin 10652/4 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. 2172)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 2172)	alkuvuosi- vuokra- alennus 20 %
3 400	50	1 086,00	6 800,00	147 696,00	118 156,80
<u>106</u>	27	586,44	143,10	3 108,13	<u>2 486,51</u>
3 506					120 643,31
3 400	65	1 411,80	8 840,00		

_Hitas-tontin vuokra

Asuintilat (3 400 x 50 x 4 %) x 21,72 – 20 %
Liiketilat (106 x 27 x 5 %) x 21,72 – 20 %

Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra (perusvuosivuokra)

Asuintilat (3 400 x 65 x 4 %)

Kohde toteutetaan vapaarahoitteisena.

Tontin arvoitu asuintilojen markkinavuokra (1 450 euroa/k-m²) on noin 216 920 euroa/vuosi ja liiketilojen markkinavuokra (450 euroa/k-m²) on noin 2 385,00 euroa/vuosi eli yhteensä noin 219 305,00 euroa/vuosi.

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman alkuvuosialennusta on asuintilojen osalta 147 696,00 euroa ja liiketilojen osalta 3 108,13 euroa eli yhteensä 150 804,13 euroa/vuosi. (Hitas-sääntelyn päättyessä perittävä sääntelemätön asuintilan vuosivuokra olisi tällä hetkellä 192 004,80 euroa.)

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraava alennus:

-ns. alkuvuosialennus 20 %, joka on voimassa 31.12.2028 saakka, jolloin arvioitu alennus on yhteensä 30 160,82 euroa/vuosi sekä perittävä alennettu asuintilan vuokra on 118 156,80 euroa ja liiketilan vuokra 2 486,51 euroa eli yhteensä 120 643,31 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.