

## Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, asuin 5 384 k-m<sup>2</sup> + liike 54 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Fiskarille vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten Hitas I-ehdoin (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontti 10653/1)

Kalasatamankatu 21

**Hakemus** Oulun Rakennusteho Oy pyytää 4.5.2023 tarkistetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Fiskarille tontin (AK) 10653/1 asuntotarkoitukseen 1.8.2023 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) 10653/1 Oulun Rakennusteho Oy:lle Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka päätöksessä mainituin ja muun muassa seuraavin ehdoin.

- Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palveluissa.
- Hitas-asunnot toteutetaan Hitas I-ehdoin.

**Varausajan jatkaminen**

Tonttipäällikkö päätti 21.1.2022 (6 §) jatkaa tontin 10653/1 varausaikaa Oulun Rakennusteho 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 10653/1 on kaksi-seitsemän-kahdeksankerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, II, VII ja VIII).

Tontille 10653/1 on merkitty rakennusoikeutta 5 350 k-m<sup>2</sup> + li 50 k-m<sup>2</sup>.

AK- (kaikilla) korttelialueilla rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

AK-kortteleissa 10651-10653, 10656 ja 10657 pysäköintipaikat tulee rakentaa pihakannen alle. Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) vähintään 1 ap/135 k-m<sup>2</sup>, paitsi korttelissa 10653 1 ap/145 k-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup> - 1 ap/320 k-m<sup>2</sup>.

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

#### Tonttitiedot ja tonttijako

Tontti 10653/1 on merkitty 03.02.2022 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 2 003 m<sup>2</sup> ja osoite Kalasatamankatu 21/Capellan puistotie 30/Verkkosaarenkatu 8.

#### Valtakirjan myöntäminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 06.06.2022 (115 §) valtuuttaa Oulun Rakennusteho Oy:n (Y-tunnus 1000124-2) Asunto Oy Helsingin Fiskarin (Y-tunnus 3258359-7) lukuun hakemaan rakennuslupaa Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10653 tontille 1 (kiinteistötunnus 91-10-653-1), pinta-ala 2 003 m<sup>2</sup>, osoite Kalasatamankatu 21) tätä valtuutusta koskevassa päätöksessä mainituin ehdoin. Valtuutus on voimassa 15.6.2023 saakka. (A1110-377)

#### 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. Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vaikiintuneita periaatteita.

#### Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana on Oulun Rakennusteho Oy. Suunnittelu on valmistunut, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 1.8.2023. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Pentti Kareoja, A R K - house arkkitehdit Oy.

Asuntopalvelut-yksikön päällikkö päätti 28.3.2023 (36 §) hyväksyä tontille 10653/1 toteutettavan Asunto Oy Helsingin Fiskarin suunnitelmat ja velattomaksi hankinta-arvoksi 27 818 989 euroa (alv 24 %) eli 6 436 e/as-m<sup>2</sup>. Hankinta-arvo sisältää liiketilat, jotka jäävät asunto-osakeyhtiön omistukseen. Toteutettava asuinkerrosala on 5 384 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa 54 k-m<sup>2</sup>. Päätös perustuu suunnitelmien osalta Hitas-työryhmän puoltavaan lausuntoon 17.5.2022 kuitenkin ehdollisesti siten, että hankkeen tulee toimittaa alueryhmälle suunnitelmia koskeva alustava hankinta-arvoerittely (ARA-lomake) 31.5.2022 mennessä, ja hankinta-arvon osalta Hitas-työryhmän puoltavaan lausuntoon 26.10.2022.

Kaupungin rakennusvalvontapalvelut päätti 06.06.2023 (18 §) myöntää tontille 10653/1 rakennusluvan, jonka (ja ravan laskelman) mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosalamäärä on 5 384 k-m<sup>2</sup> (kaavassa 5 350 k-m<sup>2</sup>) ja liiketilaa 54 k-m<sup>2</sup> (kaavassa 50 k-m<sup>2</sup>).

Tämän vuoksi tontin vuokra peritään toteutettavan asuintilan 5 384 k-m<sup>2</sup>:n ja toteutettavan liiketilan 54 k-m<sup>2</sup> eli yhteensä 5 438 k-m<sup>2</sup>:n mukaan.

Tontille 10653/1 toteutetaan 68 vapaarahoitteista omistusasuntoa Hitas I-ehdoin ja liiketila.

Tonttia varten tulee rakentaa 34 autopaikkaa, jotka sijoitetaan vuokra-alueelle kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen.

#### Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennuslupaan liitetyn energiatodistuksen 08.11.2022 mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on A<sub>2018</sub> (E-luku on 73 kWhE/ (m<sup>2</sup>vuosi).

#### 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-m<sup>2</sup>.

Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta on perheasuntoja 76,35 %, ja niiden keskipinta-ala on 80,39 as-m<sup>2</sup>.

#### 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-rajoituksista 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 Fiskarin 26.5.2023 kaupparekisteriin merkittyyn yhtiöjärjestykseen on sisällytetty 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden uudet Hitas I -pykälät. Autopaikat (34 kpl) ja liiketila jäävät yhtiön omistukseen, eikä niille saa muodostaa osakkeita.

Hitas I –järjestelmän mukaisesti kaupunki tulee yhtiön osakkaaksi.

Oulun Rakennusteho Oy on toimittanut Asunto Oy Helsingin Fiskarin osalta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle kaupungin hyväksymän uuden mallin mukaisen 2.6.2022 allekirjoitetun Hitas-sitoumuksen, jossa yhtiön perustajaosakas sitoutuu noudattamaan asunto-osakkeiden myymisen osalta omistamisrajoituksen valvontaa, asuntojen arvontaa, osakkeiden myymistä kaupungille sekä hyväksytyjen 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 745 000 euroa (248 148,20 x 3 + pyöristys).

#### Vuokrausperusteet ja vuokranalennus

Kaupunginvaltuusto päätti 21.9.2022 (222 §) vahvistaa Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavaan sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 10653/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet muun muassa seuraavin ehdoin:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta vähintään 50 euroa (nykyarvo 4/2023, ind. 2289, on noin 1 114,50 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja liikeilojen osalta vähintään 27 euroa (nykyarvo 4/2023, ind. 2289, on noin 618,03 euroa/k-m<sup>2</sup>).
- 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 vuokrakauden aikana esimerkiksi lisärakentamistilanteissa tarkistukset myös sääntelemättömän tontin perusvuosivuokraan.

Mainituista asioista on sisällytetty ehdot tontin vuokrasopimukseen.

#### Maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan tontin 10653/1 maanvuokra määräytyy seuraavasti, kun asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei vuokraa peritä:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 2289)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 2289)	alkuvuosi- vuokra- alennus 20 %
5 384	50	1 144,50	10 768,00	246 479,52	197 183,62
<u>54</u>	27	618,03	72,90	<u>1 668,68</u>	<u>1 334,94</u>
5 438				248 148,20	198 518,56
5 384	65	1 461,85	13 998,40		

#### Hitas-tontin vuokra

Asuintilat (5 384 x 50 x 4 %) x 22,89 – 20 %

Liiketilat ( 54 x 27 x 5 %) x 22,89 – 20 %

#### Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra (perusvuosivuokra)

Asuintilat (5 384 x 65 x 4 %)

Kohde toteutetaan vapaarahoitteisena.

Tontin arvoitu asuintilojen markkinavuokra (1 500 euroa/k-m<sup>2</sup>) on noin 323 040 euroa/vuosi ja liiketilojen markkinavuokra (500 euroa/k-m<sup>2</sup>) on noin 1 350,00 euroa/vuosi eli yhteensä noin 324 390,00 euroa/vuosi.

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman alkuvuosialennusta on asuintilojen osalta 246 479,52 euroa ja liiketilojen osalta 1 668,68 euroa eli yhteensä 248 148,20 euroa/vuosi. (Hitas-sääntelyn päättyessä

perittävä sääntelemätön asuintilan vuosivuokra olisi tällä hetkellä 320 423,38 euroa.)

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraava alennus:

-ns. alkuvuosialennus 20 % asuintilojen ja liiketilojen vuosivuokrasta 31.12.2028 saakka, jolloin alennus on asuintilojen osalta 49 295,90 euroa/vuosi ja liiketilojen osalta 333,74 euroa/vuosi eli yhteensä noin 49 629,64 euroa/vuosi.

Kahden kuukauden vuokraa vastaava korvaus

Asuntotontit-tiimin päällikön valtakirjaa koskevan päätöksen 06.06.2022 (115 §) mukaan kaupunki perii tämän valtuutuksen antamisesta 2 kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen tontin pitkäaikaisessa vuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa.

Mainittu korvaus on 41 358,03 euroa (248 148,20 euroa : 6).

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.