

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, asuin 3 559 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen
Asunto Oy Helsingin Aavattarelle vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten Hitas I-ehdoin
varten (Sörnäinen, Kalasatama, Nihti, tontti 10669/5, entinen tontti 10669/2)

Nihdinranta 6

Hakemus Helsingin kaupungin asuntotuotantopalvelut (att) pyytää 18.1.2024 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Aavattarelle tontin 10669/5 asuntotarkoitukseen 16.3.2024 alkaen.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 08.02.2021 (114 §) varata Kalasataman Nihdin tontin (AK) 10669/2 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Y-tunnus 0201256-6) Hitas-omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2023 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Asunnot toteutetaan Hitas I-ehdoin.

Asemakaava Kaupunginvaltuuston 27.11.2019 hyväksymän ja 22.1.2020 lainvoimaiseksi tulleen Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaan tontti 10669/2 on enintään kuusikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, VI).

Tontille 10669/2 on merkitty asuintilaa 3 400 k-m².

AK- ja AK-1-korttelialueilla rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja, palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

Kaavaan on merkitty asuntotonteille 10669/2, 3 ja 4 asumista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue (ah-pih) ja pihakannen alainen pysäköintilaitos (map). Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Asemakaavassa ei ole asuintiloille autopaikkavelvoitetta. Liiketilojen osalta autopaikkojen määrä on vähintään 1 ap/liiketila, enintään 1 ap/90 k-m².

Tonttitiedot ja tonttijako Tontti 10669/5 on merkitty 1.12.2022 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on pinta-ala 1 908 m² ja osoite Nihdinranta 6/Prinkkarinkuja 2/Tih-taalinkatu 1.

Tontti 10669/5 on muodostettu 22.11.2022 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13917 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaisesta ohjeellisesta kaavatontista 10669/2.

Valtakirjan myöntäminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 24.3.2023 (97 §) valtuuttaa Helsingin kaupungin asuntotuotannon (Y-tunnus 0201256-6)/Sanne Varpasen perustettavan As Oy Helsingin Aavattaren lukuun hakemaan rakennuslupaa Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10669 tontille 5 (kiinteistötunnus 91-10-669-5, pinta-ala 1908 m², osoite Nihdiranta 6) tätä valtuutusta koskevin päätöksessä mainituin ehdoin. Valtuutus on voimassa 31.3.2024 saakka. (A1110-407)

Maaperätiedot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella on sijainnut rakennus, joka on purettu. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä ja vanhoja perustuksia. Vuokra-alueella sijaitsee vanhoja johtoja ja putkia.

Tontin maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöseuranta- ja -valvontayksikön myöntämän puhdistuspäätöksen 19.11.2020 (178 §) (HEL 2020-011109) mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana ovat Helsingin kaupungin asuntotuotantopalvelut. Suunnittelu on valmistunut, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 16.03.2024. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Tuukka Vuori, Playa Arkkitehdit Oy.

Asuntotontit-tiimin päällikkö hyväksyi 7.8.2023 piirustusten tutkimisen, jonka mukaan tontille 10669/5 rakennetaan kuusikerroksinen asuintalo, jonka pääkäyttötarkoituksen mukainen asuintila on 3 358 k-m². Asemakaavan sallima asuintilan 3 400 k-m²:n rakennusoikeus ylittyy 158 k-m².

Asumisen yksikkö 1:n yksikön päällikkö päätti 15.02.2024 (21 §) hyväksyä tontilla 10669/5 toteutettavan Asunto Oy Helsingin Aavattaren suunnitelmat ja velattomaksi hankinta-arvoksi 14 581 722 (sis. alv 24 %) euroa eli 4 996 euroa/as-m². Selvyyden vuoksi todetaan, että autopaikat sisältyvät mainittuun hankinta-arvoon. Liiketilaa ei toteuteta tontille. Päätös perustuu Hitas-työryhmän puoltavaan lausuntoon suunnitelmien osalta 17.2.2023 ja hankinta-arvon osalta 17.1.2024.

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelut päätti 19.9.2023 (605 §) myöntää rakennusluvan, jonka mukaan tontille toteutetaan asuintilaa 3 559 k-m².

Tontille 10669/5 toteutetaan 41 vapaarahoitteista omistusasuntoa Hitas-l ehdoin.

Tontin vuokra peritään toteutettavan asuintilan 3 559 k-m²:n mukaan.

Asemakaavassa ei ole asunnoille autopaikkavelvoitetta. Nihdissä kekeillaan ns. markkinaehtoisesta pysäköintiä. Korttelin 10669 yhteinen pysäköintilaitos (pihakannen alla 1. kerroksen tasolla) toteutetaan tonteille 10669/5 ja 6.

Tonteille 10669/5 ja 6 toteutetaan mainittuun pysäköintilaitokseen yhteensä 40 autopaikkaa seuraavasti:

Tontti 5 (2)	19 autopaikkaa
Tontti 6 (3 ja 4)	<u>21 autopaikkaa</u>
	40 autopaikkaa

Tontin 10669/5 autopaikat osoitetaan asunnoille. Pysäköintilaitoksen 40 autopaikasta osoitetaan 2 autopaikkaa liikuntaesteisille sekä 14 varustetaan sähköauton latauspistein ja loput latauspistevarauksella. Ajo ja kulku pysäköintilaitokseen toteutetaan tontin 10669/6 kautta.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että edellä mainitut autopaikat säilyvät ensisijaisesti mainitun tontin asukkaiden käytössä.

Tontille 5 porataan 8 maalämpökaivoa, joista 2 vinoporauksena.

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennuslupaan liitetyn energiatodistuksen 23.3.2023 mukaan rakennusten energiatehokkuusluokka on A₂₀₁₈ (E-luku on 75 kWhE/(m²vuosi)).

Keskipinta-alavaatimus

Kalasataman 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 74 %, ja niiden keskipinta-ala on 83,5 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 rakennuttajan sitoumus

Asunto Oy Helsingin Aavatarta ei ole vielä rekisteröity kaupparekisteriin. Mainitun yhtiön yhtiöjärjestykseen ei ole myöskään sisällytetty

1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden nykyisiä uusimpia Hitas I -pykäliä. Vuokrasopimusta ei saa allekirjoittaa ennen kuin vuokralainen on rekisteröity kaupparekisteriin ja ennen kuin vuokranantajalle on toimitettu kaupparekisteriin rekisteröidyt vuokralaisen yhtiönjärjestykseen sisällytetyt nykyiset uusimmat Hitas-yhtiöjärjestysmääräykset.

Autopaikat sisältyvät Hitas-hankinta-arvoon, joten niille ei saa muodostaa autopaikkaosakkeita. Autopaikkojen tulee jäädä Hitas-yhtiön välittömään hallintaan, ja niitä voi vuokrata asukkaille. Tontille ei toteuteta liiketiloja.

Hitas I –järjestelmän mukaisesti kaupunki tulee yhtiön osakkaaksi.

Asuntotuotantopalvelut on toimittanut Asunto Oy Helsingin Aavattaren osalta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle kaupungin hyväksymän uuden mallin mukaisen 23.3.2023 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.

./.

Kopio edellä mainitusta rakennuttajan sitoumuksesta on 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 545 000 euroa (3 x 181 338,17 euroa + pyöristys).

Vuokrausperiaatteet ja vuokranalennus

Kaupunginvaltuusto päätti 21.9.2022 (222 §) vahvistaa Nihdin asemakaava-alueen asuinkerrostalotontin (AK) 10669/2 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet, jotka oli saatettu päätöksentekoon kaupunkiympäristölautakuntaan 31.5.2022 (339 §), muun muassa seuraavin ehdoin:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta vähintään 55 euroa (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 1 166,25 euroa/k-m²) ja liiketilojen osalta vähintään 27 euroa (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 571,05 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 asuntontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

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 asuntontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen.

Kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksen 02.05.2022 (339 §) mukaan, joka koskee kaupunginvaltuuston asuntonttien sekä asumista palvelevien tonttien yleisiä vuokrausperiaatteita koskevaa päätöstä 02.02.2022 (22 §), niiden tonttien osalta, joille kaupunginvaltuusto on ennen yleisten vuokrausperiaatteiden käyttöönottoa vahvistanut vuokrausperiaatteet tai joiden vuokrausperiaatteiden vahvistamista koskeva asia on saatettu päätöksentekoon kaupunkiympäristölautakuntaan ennen 1.7.2022, noudatetaan päätettyjä/päätöksentekoon tuotavia vuokrausperiaatteita kuitenkin niin, että vuokrausperiaatteet ovat voimassa enintään kolme (3) vuotta päätöksentekohetkestä lukien.

Tämän vuoksi tontin 10669/5 vuosivuokra perustuu kaupunginvaltuuston päättämien 21.9.2022 (222 §) vuokrausperiaatteiden mukaisesti asuintilojen osalta Hitas-hintaan 1 273,80 euroa/k-m² (ind. 2316) kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden.

Tontin 10669/5 rakennusoikeuden arvioitu markkina-arvo on mainitun tontin (entisen tontin 2) arviolausunnon ja lähialueella olevien tonttien 10673/3 ja 4 syksyllä 2023 pidetyn hintakilpailun perusteella asuintilojen osalta 1 600 euroa/k-m². Vertailun vuoksi todetaan, että seuraavassa kohdassa mainitun Hitas-vapautumisen jälkeisen sääntelemättömän tontin rakennusoikeuden arvo on tällä hetkellä 1 644,36 euroa/k-m² (ind. 2316).

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 vuokrauserusteet 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 10669/5 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)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 2316)	alkuvuosi- vuokra- alennus 20 %
3 559	55	1 273,80	7 829,80	181 338,17	145 070,53
3 559	71	1 644,36	10 107,56		

Hitas-tontin vuokra

Asuintilat (3 559 x 55 x 4 %) x 23,16 – 20 %

Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra (perusvuosivuokra)

Asuintilat (3 559 x 71 x 4 %)

Kohde toteutetaan vapaarahoitteisena.

Tontin arvioitu asuintilan markkinavuokra (1 600,00 euroa/k-m²) on 227 776,00 euroa/vuosi.

Tontista perittävä vuosivuokra ilman alkuvuosialennusta on asuintilojen osalta 181 338,17 euroa. (Hitas-sääntelyn päättyessä perittävä sääntelemätön asuintilan vuosivuokra olisi tällä hetkellä 234 091,09 euroa.)

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraava alennus:

-ns. alkuvuosialennus 20 %, joka on voimassa 31.12.2028 saakka, jolloin asuintilan alennus on 36 267,63 euroa/vuosi sekä perittävä alennettu asuintilan vuokra on 145 070,53 euroa/vuosi.

Kahden kuukauden vuokraa vastaava korvaus

Asuntotontit-tiimin päällikön valtakirjaa koskevan päätöksen 24.3.2023 (97 §) mukaan kaupunki perii tämän valtuutuksen antamisesta 2 kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen tontin pitkäaikaisessa vuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa.

Mainittu korvaus on 30 223,03 euroa (181 338,17 euroa : 6).

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen mukaisesti muun muassa Kalasataman Nihdin 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.