

Liite 2 MUISTIO

Asuntotontin (kerrostalo, asuin 8 814 k-m² + liike 300 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Priki Johannalle vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten Hitas I-ehdoin (Sörnäinen, Kalasatama, Sompasaari, tontti 10636/9, entiset tontit 10636/3 ja 6)

Aallonhalkoja 11

Hakemus Asuntotuotanto-palvelu (att) pyytää 4.6.2021 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Priki Johannalle pitkäaikaisesti tontin 10636/9 asuntotarkoitukseen 16.6.2021 alkaen.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata Kalasataman Sompasaaren asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaiset jäljempänä mainitut tontit 31.12.2020 saakka seuraavin ehdoin:

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10636/3	3 400	40
10636/4	3 500	41
10636/5	2 100	25
10636/6	5 050	59

Asuntotuotannolle välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontti 10636/3 toteutetaan Hitas-omistusasuntotuotantona.
- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan kortteliin 10636 rakennettavaan alueelliseen pysäköintilaitokseen Sompasaaren kaava-alueen puuttuvat autopaikat.
Varauksensaajan tulee varmistaa autopaikkojen riittävyys ennen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hyväksymistä. Varauksensaaja on velvollinen tiedustelemaan ennen pysäköintilaitoksen toteuttamista ja rakennusluvan hyväksymistä kaava-alueen muiden kortteleiden tonttien vuokralaisilta/omistajilta autopaikkatarvetta. Mikäli tarvetta on ja mikäli autopaikkaa tarvitseva suorittaa autopaikasta toteutuskustannuksia vastaavan hinnan, korttelin 10636 toteuttaja on velvollinen toteuttamaan nämä autopaikat oman korttelin autopaikkojen lisäksi.
- Hitas-tuotannossa noudatetaan Hitas I -ehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Kalasataman Sompasaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja, liitteenä 5 olevia Kalasataman älykkäät energijärjestelmät -lisäehtoja sekä Hitas-tuotannossa liitteenä 8 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 27.8.2014 hyväksymän ja 10.10.2014 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan tontit 10630/ 1 – 4, 10631/1 – 4, 10632/1 – 4, 10633/1, 2 ja 4, 10634/1 – 4,

10635/1 – 4, 10636/1 ja 3 – 6 ja 10637/1 – 4 ovat viisi – kaksitoistakerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, V – XII). Lisäksi kaavaan on merkitty enintään kaksitoistakerroksinen erityisasumisen tontti (AKS) 10633/3 ja enintään kolmikerroksinen yleisten rakennusten tontti (Y) 10636/2.

Tontille 10636/3 on merkitty rakennusoikeutta 3 400 k-m² + li 150 k-m². Tontille 10636/6 on merkitty rakennusoikeutta 5 050 k-m² + li 150 k-m².

AK-korttelialueella rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja, julkisia palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Kaavaan on merkitty tonteille rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa (li 150). Liiketila saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäksi kaavaan on merkitty asuntokortteleiden keskelle asumista palvelevat yhteiskäyttöiset tontit (AH), jotka on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Mainituille tonteille saa rakentaa autopaikkoja ja huoltotiloja viereisten korttelialueiden käyttöön pihakannen alle. Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja. Lisäksi yhteispihatonteille saa rakentaa kunnallisteknisiä johtoja.

Asuntokortteleiden pohjoispuolelle on merkitty maantasoiset autopaikkatontit (LPA) 10639/1 ja 10640/1.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asuinkerrostalojen korttelialueella vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0.6 ap/asunto. Kaupungin vuokra-asuntojen osalta 20 % pienempi kuin vastaavissa omistus-asunnoissa. Erityisasumisen korttelialueella/opiskelija-asunnoissa 1 ap/400 k-m².

Uudet kaavamääräykset mahdollistavat tonttikohtaisesti asukkaiden tarpeen mukaisen pysäköintinormia alhaisemman autopaikkamäärän toteuttamisen siten, että asuntorakentamisen yhteydessä toteutetaan kunkin korttelin pihakannen alle yhteiskäyttöön nimeämättöminä vähintään 65 % asemakaavassa määrätyistä autopaikoista. Kukin tontti saa sijoittaa mainittujen korttelikohtaisten autopaikkojen lisäksi autopaikkoja myöhemmin kortteliin 10636 toteutettavaan alueelliseen pysäköintilaitokseen, mikä varmistetaan mainitun korttelin tonttien varaus- ja luovutusehdoilla. Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan mainittuun kaavaan ja tontin luovutusasiakirjojen ehtoihin.

Tonttitiedot, tonttijako nro 13414 ja rakennusoikeuden siirto

Tontti 10636/9 on muodostettu 25.11.2019 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13414 asemakaavan muutokseen nro 12200 merkityistä ohjeellisista kaavatonteista 10636/3 ja 6.

Tontti 10636/9 on merkitty 20.5.2020 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 2 573 m² ja osoite Aallonhalkoja 11.

Tontille 9 ei ole merkitty tonttijaolla rakennusoikeutta, mutta hankkeen esityksen ja aluetyöryhmän 21.4.2020 osaltaan hyväksymän poikkeaa-

misen mukaan tontille toteutetaan asuintilaa 8 800 k-m² (kaavassa tontit 3 ja 6 yhteensä 8 450 k-m², siirto 350 k-m² tontilta 8) ja liiketilaa 300 k-m².

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 29.5.2020 (171 §) vuokrata Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön asuntotuotannolle perustettavan As Oy Helsingin Priki Johannan lukuun Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10636 tontin 9 (kiinteistötunnus 91-10-636-9, pinta-ala 2 573 m², osoite Aallonhalkoja 11) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.6.2020-31.5.2021 päätöksessä mainituin ehdoin (A1110-320).

Maaperätiedot

Tontin maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut. Tontin maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen 25.3.2015 (38 §) mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana on asuntotuotanto-palvelu (att). Suunnittelu on valmistunut, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 16.6.2021. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Asko Takala Kirsti Siven & Asko Takala Arkkitehdit Oy:stä.

Asuntopalvelut-yksikön päällikkö päätti 22.1.2020 (176 §) hyväksyä tontille 10636/9 toteutettavan Asunto Oy Helsingin Priki Johannan suunnitelmat. Toteutettava kerrosala on 9 111 m², josta liiketiloja 297 m². Tontin 8 rakennusoikeutta siirtyy 350 m² tontin 9 käyttöön. Päätös perustuu Hitas-työryhmän puoltavaan lausuntoon 10.6.2020.

Asuntopalvelut-yksikön päällikkö päätti 27.5.2021 (52 §) hyväksyä tontille 10636/9 toteutettavan Asunto Oy Helsingin Priki Johannan velattomaksi hankinta-arvoksi 41 685 979 euroa (alv. 24%) eli 5 552 euroa/as-m². Päätös perustuu Hitas-työryhmän puoltavaan lausuntoon 12.5.2021

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 3.12.2020 (259 §) myöntää tontille 10636/9 rakennusluvan, jonka (ja ravan laskelman) mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosalamäärä on 8 814 k-m² (kaavassa 8 450 k-m² + 350 k-m² = 8 800 k-m²) ja liiketilaa 297 k-m² (kaavassa 300 k-m²) ottaen huomioon lisäyksenä kaupungin poikkeamisena hyväksymä rakennusoikeuden 350 k-m² siirto tontilta 8 tontille 9. Porrashuoneet on laskettu 20 k-m²/kerros/porras.

Tontille 10636/9 toteutetaan 103 vapaarahoitteista omistusasuntoa Hitas I-ehdoin.

Tämän vuoksi tontin vuokra peritään toteutettavan asuintilan 8 814 k-m²:n ja kaavaan merkityn liiketilan 300 k-m²:n eli yhteensä 9 114 k-m²:n mukaan.

Tonttia varten tulee rakentaa 54 autopaikkaa (65 %), jotka sijoitetaan pääosin tontin (AH) 10636/7 ja osin tontin 9 alapuolelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen (yhteensä 110 autopaikkaa, 65 %)

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennuslupaan 3.12.2020 liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on A₂₀₁₈ (E-luku on 75 kWhE/ (m²vuosi).

Keskipinta-alavaatimus

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

Tontille toteutettavista asuinhuoneistoalasta on perheasuntoja 77,6 %, ja niiden keskipinta-ala on 85,7 as-m².

Hitas-järjestelmän kehittäminen ja uudet hitas-ehdot

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen mukaan vuokratilaisena 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 Prikin Johannan 19.2.2021 rekisteröityyn yhtiöjärjestykseen on sisällytetty 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden uudet Hitas I -pykälät. Yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinti, jolla merkitään muun muassa autopaikat ja liiketilat yhtiön omistukseen ja välittömään hallintaan on vireillä kaupparekisteriin.

Hitas I –järjestelmän mukaisesti kaupunki tulee yhtiön osakkaaksi.

Asuntotuotanto-palvelu on toimittanut Asunto Oy Helsingin Priki Johannan osalta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle kaupungin hyväksymän uuden mallin mukaisen Hitas-sitoumuksen, jossa yhtiön perustajaosakas sitoutuu noudattamaan asunto-osakkeiden myymisen osalta omistamisrajoituksen valvontaa, asuntojen arvontaa 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.

Vuokrausperusteet ja vuokranalennus

Kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2016 (181 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Sompasaaren asemakaavan muutokseen 12200 merkityt asuinkerrostalotontit (AK) 10636/3 ja 6 tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana välimuodon (kuten Hitas ja asumisoikeus) asuntojen sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen) osalta 42 euroa.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuinkerrosalalta.
- Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2022 saakka.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntontin 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 10636/9 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. 2009)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.2009)	alkuvuosi- vuokra- alennus 20 %
8 814	42	843,78	14 807,52	297 483,08	237 986,46
<u>300</u> 9 114	42	843,78	504,00	10 125,36	8 100,29
8 814	52	1 044,68	18 333,12		
<u>300</u> 9 114	52	1 044,68	624,00		

Hitas-tontin vuokra

Asuintilat (8 814 x 42 x 4 %) x 20,09 – 20 %
Liiketilat (300 x 42 x 4 %) x 20,09 – 20 %

Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra

Asuintilat (8 814 x 52 x 4 %)
Liiketilat (300 x 52 x 4 %)

Kohde toteutetaan vapaarahoitteisena.

Tontin arvoitu asuintilojen markkinavuokra (1 500 euroa/k-m²) on noin 528 840 euroa/vuosi ja liiketilojen markkinavuokra (500 euroa/k-m²) on noin 6 000 euroa/vuosi eli yhteensä noin 534 840 euroa/vuosi.

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman alkuvuosialennusta on asuintilojen osalta 297 483,08 euroa ja liiketilojen osalta 10 125,36 euroa eli yhteensä 307 608,44 euroa/vuosi. (Hitas-sääntelyn päättyessä perittävä sääntelemätön vuosivuokra olisi tällä hetkellä 380 848,54 euroa.)

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraava alennus:

-ns. alkuvuosialennus 20 %, joka on voimassa 31.12.2022 saakka, jolloin arvioitu alennus on yhteensä 61 521,69 euroa/vuosi sekä perittävä alennettu asuintilan vuokra on 237 986,46 euroa ja liiketilan vuokra 8 100,29 euroa eli yhteensä 246 086,75 euroa/vuosi.

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen mukaisesti muun muassa Kalasataman Sompasaaren

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.