

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten TA-Yhtymä Oy:lle perustettavan kiinteistösaakeyhtiön lukuun (Sörnäinen, Kalasatama, Sompasaari, tontti 10657/2)

Vanha Talvitie 29

Hakemus

TA-Yhtymä Oy pyytää 22.9.2021 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi lyhytaikaisesti mainitulle yhtiölle perustettavan kiinteistösaakeyhtiön lukuun tontin 10657/2 rakennusluvan hakemista varten 16.10.2021 alkaen.

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

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.06.2019 (446 §) varata Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaisen tontin (AK) 10657/2 TA-Rakennuttaja Oy:lle (Y-tunnus 1447260-7) valtion tukemien vuokra-asuntojen (pitkä korkotuki) suunnittelua varten 31.12.2021 saakka seuraavin ehdoin:

- Tontti tulee suunnitella kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena kokonaisuutena yhteistyössä korttelin muiden toimijoiden kanssa hankkeiden yhteensovittamiseksi.
- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä, pyöräpysäköinnistä, yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueen maaperä on pilaantunut ja sisältää paikoitellen puumateriaalia ja rakennusjätettä. Suunnittelussa on huomioitava, että rakennuksiin on tehtävä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputket koneellisella poistolla ja alapohjan rakenne on tiivistettävä. Toimenpiteistä ja kustannusten jaosta on sovittava kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 1 olevia Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 2 olevia Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät –lisäehtoja.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 14.12.2016 hyväksymän ja 27.1.2017 lainvoimaiseksi tulleen Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaan tontti 10657/2 on kuusi-seitsemänkerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, VI, VII).

Tontille 10657/2 on merkitty rakennusoikeutta 3 750 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 10657/2 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 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 autopaikkoja.

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 10657/2 on merkitty 30.6.2021 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 843 m² ja osoite Vanha Talvitie 29/Kalasadamankatu 31.

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 puujätkerokset 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 TA-Yhtymä Oy. Suunnittelu on käynnissä, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa arviolta elo-syyskuussa 2022.

Hakemuksen mukaan tontille 10657/2 toteutetaan 56 valtion korkotukemaa (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoa. Lyhytaikaisessa vuokrasopimuksessa vuokra peritään asemakaavaan tontille merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan (3 750 k-m² + li 100 k-m²) mukaan. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Mari Ille, L-Arkkitehdit Oy:stä.

Tonttia varten rakennetaan suunnitelmien mukaan 23 autopaikkaa. Autopaikat sijoitetaan tontin (AK ah-pih) 10657/5 alapuolelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen (yhteensä 120 autopaikkaa).

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

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Kerrostalo tuotannossa varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason $80\text{kWhE}/(\text{m}^2\text{vuosi})$, ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaisesta vuokraamisesta esittämään kaupungille tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli vuokralaisen hanke ei täytä edellä mainittua energiavaatimusta, eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

Helsingin kaupunki kannustaa varauksensaajia tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa A2018 -energiatehokkuustasoon sekä muutoinkin kulloinkin voimassa olevaa viranomais määräysten tasoa korkeampaan energiatehokkuuteen sekä toteuttamaan hankkeissa asuntorakentamisen hiilineutraalisuutta edistäviä ratkaisuja. Varauksensaaja on velvollinen viimeistään ennen rakennusluvan hakemista tontin lyhytaikaisen vuokraamisen yhteydessä esittämään selvityksen rakennettavan rakennuksen energiatehokkuudesta sekä mahdollisista muista hiilineutraalisuutta edistävästä ratkaisusta. Mikäli varauksensaajan hankkeen todetaan mainittujen selvitysten perusteella edistävän merkittävästi ja kunnianhimoisella tavalla rakentamisen energiatehokkuutta sekä kaupungin hiilineutraalisuutta koskevia tavoitteita, voidaan tämä ottaa tulevien yleisten asuntotonttihakujen valmistelussa huomioon yhtenä tontinvarauksista puoltavana tekijänä.

Keskipinta-alavaatimus

Keskipinta-alavaatimus ei koske vuokra-asuntoja.

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Vuokrausperiaatteet

Tontille 10657/2 ei ole vielä vahvistettu vuokrausperiaatteita. Tontti voidaan kuitenkin vuokrata lyhytaikaisesti.

Tontin vuokran esitetään määräytyvän seuraavasti:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vuokra-asuntojen osalta 43,32 euroa (ARA-hinta 700,05 euroa/k-m², ind. 2020) ja liiketilojen osalta 25 euroa.

- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään valtion tukemilta tonteilta 70 % 31.12.2028 saakka.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

Tontin vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan ennen tontin pitkäaikaista vuokrausta, jolloin rakennusoikeuden yksikköhinnaksi/yksikköhinnoiksi voidaan päättää eri hinta kuin mitä tässä lyhytaikaisessa vuokrauksessa on käytetty.

Maanvuokra

Mainittujen päätösten mukaisesti maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2020)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 2020)	alkuvuosi- vuokra- alennus 30 %
3 750	43,32	875,06	6 498	131 259,60	91 881,72
100	25	505,00	100	2 020	1 414
$(3\,750 \times 50 \times 4\%) \times 20,20 - 30\%$ $(100 \times 25 \times 4\%) \times 20,20 - 30\%$					

Maanvuokra vuokra-ajalta

Kiinteistölautakunnan päätöksen 18.12.2001 (950 §) mukaan tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään vuokraa kahdelta kuukaudelta.

Vuokra on koko vuokra-ajalta siten 15 549,29 euroa (93 295,72 : 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.