

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Asunto Oy Helsingin Verkkosaarelle (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontti 10652/4)

Vanha talvitie 27

Hakemus Lakea Oy pyytää 23.12.2021 toimitetulla hakemuksella ja vuokralaista koskevalla muutoksella 20.1.2022, että kaupunki vuokraisi lyhytaikaisesti Asunto Oy Helsingin Verkkosaarelle tontin 10652/4 rakennusluvan hakemista varten 1.2.2022 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 seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelussa.
- Tontti tulee suunnitella kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena kokonaisuutena yhteistyössä korttelin muiden toimijoiden kanssa hankkeiden yhteensovittamiseksi.

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä, yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.

- Asunnot toteutetaan Hitas I-ehdoin.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 4 olevia Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 5 olevia Kalasataman älykkäät energijärjestelmät –lisäehtoja sekä Hitas-tuotannossa liitteenä 8 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja.

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 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 10652/4 on merkitty 4.5.2021 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 812 m² ja osoite Vanha talvitie 27/Kalasadamankatu 36.

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 puujätekerrokset 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 käynnissä, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa arviolta elokuussa 2022.

Hakemuksen mukaan tontille 10652/4 toteutetaan 42 vapaarahoitteista omistusasuntoa Hitas I-ehdoin. Suunnitelmien mukaan kerrosala on asuintilojen osalta 3 400 k-m² ja liiketilojen osalta 106 k-m².

Hankkeen ilmoituksen 20.1.2022 mukaan pääsuunnittelijan sekä viite- ja konseptisuunnitelmat ovat hyväksyneet kaupungin osalta Hannu Asikainen sähköpostilla 2.6.2021 ja Minna Soukka 26.10.2021 Minna Hanoselle.

Lyhytaikaisessa vuokrasopimuksessa vuokra peritään asemakaavaan tontille merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan (3 400 k-m² + li 100 k-m²) mukaan. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Milla Hannonen HPK Arkkitehdit Oy:stä.

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

Hitas-työryhmä antaa puoltavan lausunnon kohteen suunnitelmien ja hankinta-arvon hyväksymisestä. Kaupunkiympäristön asukas- ja yritys-palveluiden asuntopalvelut-yksikön päällikkö hyväksyy kohteen suunnitelmat ja hankinta-arvon.

Hitas-työryhmä päätti 24.11.2021 lausuntonaan kaupunkiympäristön toimialalle puoltaa tontille 10652/4 toteutettavan Asunto Oy Helsingin Verkkosaaren 8.11.2021 toimitettuja suunnitelmia kuitenkin siten, että Hitas-työryhmä kehotti hanketta tutkimaan vielä pääovien pintarakenemateriaalia asemakaavan mukaisena ratkaisuna.

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Kerrostalotuotannossa tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80kWhE/(m²vuosi), ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä. Edellä mainittu energiatehokkuusehto on tontinluovutusehtoihin sisältyvä vähimmäisvaatimus.

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

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

Hankkeen suunnittelun lähtökohtana on pyrkiä A-luokan energiatehokkuutavoitteeseen.

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.

Hakemuksen mukaan tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta on perheasuntoja 79 %, ja niiden keskipinta-ala on 80 as-m².

Hitas-järjestelmän kehittäminen ja uudet hitas-ehdot

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen mukaan 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuva asunto-osakeyhtiö vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua yhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta.

Tontin 10652/4 lyhytaikaiseen vuokrasopimukseen ja yhtiöjärjestykseen on sisällytettävä 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden uudet Hitas I -ehdot. Hitas I -järjestelmän mukaisesti kaupunki jää yhtiön osakkaaksi, mistä hanke toimittaa erillisen sitoumuksen ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista.

Lisäksi päätöksen mukaan myyjän on 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden osalta varmistettava 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.

Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle nykyisen käytännön mukaan ennen tontin lyhytaikaista vuokraamista rakennuttajina toimivien perustajaosakkaiden allekirjoittaman kaupungin hyväksymän uuden mallin mukaisen Hitas-sitoumuksen, jonka mukaan rakennuttaja sitoutuu noudattamaan muun muassa asunto-osakkeiden hankinnan osalta omistamisrajoituksen valvontaa, asuntojen arvontaa, osakkeen luovuttamista kaupungille sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevia velvoitteita.

Rakennuttajan antama sitoumus on nähtävänä valmistelijalla.

Vuokrausperiaatteet

Tontille 10652/4 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 Hitas-asuntojen osalta 50 euroa ja liiketilojen osalta 27 euroa.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 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. 2049)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 2049)	alkuvuosi- vuokra- alennus 20 %
3 400	50	1 024,50	6 800,00	139 332,00	111 465,60
100	27	553,23	108,00	2 212,92	<u>1 770,34</u> 113 235,94

$(3\,400 \times 50 \times 4\%) \times 20,49 - 20\%$

$(100 \times 27 \times 4\%) \times 20,49 - 20\%$

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 18 872,66 euroa (113 235,94 : 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.