

## Liite 2 MUISTIO

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuinkerrostalotontin (AK) 10634/2 myymiseksi (Sörnäinen, Kalasatama, Sompasaari, tontti 10634/2)

Fregatti Dygdenin kuja 5

Hakemus ja asian tausta

Lumo Kodit Oy (entinen VVO Kodit Oy) pyytää 7.6.2019 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki myisi sen perustamalle Asunto Oy Helsingin Fregatti Dygdenin kuja 5:lle tontin 10634/2 elokuussa 2019.

Tontille toteutetaan sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Hallintosäännön mukaan tontin myymisestä päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivallan piiriin kauppahinnan ollessa yli 5 milj. euroa ja enintään 10 milj. euroa.

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §), että vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon. Koska tontin kauppahinta ja muut ehdot tulee saattaa vaikiintuneen käytännön mukaan vielä erikseen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi ja koska tontin rakentamisen tulee alkaa 1.8.2019 ja koska tontin myynnistä sinänsä on jo päätetty, asiassa on neuvoteltu vuokranantajan ja vuokralaisen välillä ratkaisu, jonka mukaan tontin lyhytaikaista vuokrasopimusta tarkistetaan siten, että vuokralainen oikeutetaan aloittamaan tontilla 1.8.2019 rakentamistoimenpiteet siihen saakka, kunnes tontin kauppakirja allekirjoitetaan.

Hakemus on nähtävänä päättäjällä ja liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata Kalasataman Sompasaaren asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaisen asuontontin (AK) 10634/2 VVO Kodit Oy:lle (Y-tunnus 2336408-5) vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen sekä Kehittyvä kerrostalo hankkeen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen yhdessä Kehittyvä kerrostalo -työryhmän sekä kaupungin nimeämien ja/tai hyväksymien yhteistyötahojen kanssa toteuttamaan koko korttelia 10634 koskevan hankkeen ns. SunZEB-ideologiaan perustuvalla suunnitteluratkaisulla varauksensaajan hakemuksen ja sen liitemateriaalin mukaisesti.
- Varauksensaaja on velvollinen esittämään tutkimusohjelman Kehittyvä kerrostalo -työryhmän hyväksyttäväksi ja noudattamaan hyväksyttyä tutkimusohjelmaa tontin suunnittelussa ja rakentamisessa. Tutkimusohjelmassa tulee huomioida erityisesti
  - o korkealaatuinen asuntosuunnittelu,
  - o raportointi teknisten ratkaisujen ja asukaskokemusten seurannasta useamman vuoden ajalta (vähintään 3 vuotta),
  - o raportointi suunnitteluprosessin seurannasta sekä

- Aran edellyttämä koerakentamishankkeiden tutkimuksen läpinäkyvyys
- Vapaaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon. Asunnot on pidettävä tällöin vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettavien rakennusten valmistumisesta lukien.
- Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnitelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma kiinteistöviraston tonttiosastolla.
- Varauksensaaja on velvollinen soveltuvin osin noudattamaan liitteenä 9 olevia Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden lisäehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Kalasataman Som-pasaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja.

## Asemakaava- ja tonttitiedot

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 10634/2 on merkitty rakennusoikeutta 4 000 k-m<sup>2</sup>.

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 autopaikatontit (LPA) 10639/1 ja 10640/1.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asuinkerrostalojen korttelialueella vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m<sup>2</sup> tai 0.6 ap/asunto. Kaupungin vuokra-asuntojen osalta 20 % pienempi kuin vastaavissa omistus-asunnoissa. Erityisasumisen korttelialueella/opiskelija-asunnoissa 1 ap/400 k-m<sup>2</sup>.

Uudet kaavamääräykset mahdollistavat tonttikohteisesti 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** Tontti 10634/2 on merkitty 13.1.2018 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 1 243 m<sup>2</sup> ja osoite Fregatti Dygdenin kuja 5.

#### Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 7.2.2018 (29 §) vuokrata Asunto Oy Helsingin Fregatti Dygdeninkujalle (Y-tunnus 2851158-2) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10634 4.12.2017 hyväksytyyn tonttijaon nro 13067 mukaista tonttia 2 vastaavan alueen (pinta-ala 1 243 m<sup>2</sup>, osoite Fregatti Dygdenin kuja 5) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.3.2018-28.2.2019 päätöksessä mainituin ehdoin (A1110-238).

#### 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.

#### Kehittyvä kerrostalohanke

Hanke toteutetaan SunZEB (SunZeroEnergyBuilding) -ideologiaan perustuvalla suunnitteluratkaisulla. Konsepti mahdollistaa tavallista suuremmat ikkunapinnat asumismukavuudesta tinkimättä. Auringosta rakennuksille aiheutuva yläilämpökuorma hyödynnetään kaukojäähdytysjärjestelmän avulla Helsingin kaukolämpöverkossa. Toisaalta talviaikaan matalalta tuleva auringon säteily lämmittää tiloja ja tuo runsaasti luonnonvaloa asuntoihin. Hankkeen tavoite on etsiä ratkaisuja lähes nollaenergiarakentamisen toteuttamiseen.

#### Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana on Lumo Kodit Oy (entinen VVO Kodit Oy). Suunnittelu on käynnissä, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 1.8.2019.

Hankkeen ilmoituksen mukaan Kehittyvä kerrostalo-työryhmä on hyväksynyt varausehtojen edellyttämällä tavalla 27.2.2018 Sunzeb-tutkimussuunnitelman.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 18.1.2019 (8 §) myöntää tontille 10634/2 rakennusluvan, jonka mukaan toteutettava asuinkerrosala on 4 000 k-m<sup>2</sup>.

Tontille 10634/2 toteutetaan 71 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Rakennusluvan (ja ravan laskelman) mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosalamäärä on 4 000 k-m<sup>2</sup> (kaavassa 4 000 k-m<sup>2</sup>). Tontin vuokra ja kauppahinta peritään mainitun toteutettavan kerrosalamäärän mukaan. Pääsuunnittelija on arkkitehti Jakob Solla Arkkitehtitoimisto Konkret Oy:stä.

Tonttia 2 varten tulee rakentaa 18 autopaikkaa (65 %). Autopaikat sijoitetaan tontin (AH) 10634/5 alapuolelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen (65 %, 68 autopaikkaa). Tontilla 1 (16/68), tontilla 2 (18/68), tontilla 3 (16/68) ja tontilla 4 (18/68).

Hitas-sääntely Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennuslupaan liitettävän energiaselvityksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B<sub>2018</sub> (E-luku 82 kWh/(m<sup>2</sup>vuosi).

Keskipinta-alavaatimus

Vuokra-asuntojen osalta ei noudateta perheasuntovaatimusta, eikä sen keskipinta-alavaatimusta.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2016 (181 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Sompasaaren asemakaavan muutokseen 12200 merkityn asuinkerrostalotontin (AK) 10634/2 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Myyntiperiaatteet ja kauppahinta

Kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen 15.6.2016 (181 §) jälkeen on kaupunginhallituksen varauspäätökseen 28.11.2016 (1081 §) sisällytetty tontin myyntiä koskeva klausuuli: Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon. Asunnot on pidettävä tällöin vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettavien rakennusten valmistumisesta lukien.

Kaupunki (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu) on ilmoittanut 11.5.2018 hankkeelle, että tontin kauppahinnan esitetään perustuvan asuinrakennusoikeuden yksikköhintaan 1 500 euroa/k-m<sup>2</sup>. Kauppahinta-arvioon vaikutti oleellisesti viereisten tonttien 10637/1 – 4 hintakilpailusta (ostotarjouskilpailusta) saadut tarjoukset (vertailuhinnat). Hintakilpailu päättyi 27.4.2018. Samoin tontin käyvästä arvosta on hankittu erikseen asiantuntijalausunto.

Tontin kauppahinnan esitetään määräytyvän toteutettavan asuinkerrosalan 4 000 k-m<sup>2</sup>:n ja mainitun asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan mukaan. Kauppahintaa ei peritä rakennusten kerroksissa porrashuoneen 20 k-m<sup>2</sup>:n ylittäviltä osin (ns. porrashuonevähennys), mikä on huomioitu mainituissa kerrosalamäärissä ja kauppahinnassa.

Tällöin tontin kauppahinta on yhteensä 6 000 000 euroa (4 000 k-m<sup>2</sup> x 1 500 euroa/k-m<sup>2</sup>). Kauppahintaa voidaan pitää kaupungin kannalta hyvänä ja hyväksyttävänä sekä vastaavan käypää arvoa ottaen huomioon laadittu arviolausunto tontin markkina-arvosta, vertailukauppahinnat ja nykyiset markkinaolosuhteet. Kaupungilla on oikeus periä tontista kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylitysten perusteella.

Hallintosäännön mukaan tontin myymisestä päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivallan piiriin kauppahinnan ollessa yli 5 milj. euroa ja enintään 10 milj. euroa.

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §), että vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon. Koska tontin kauppahinta ja muut ehdot tulee saattaa vaikiintuneen käytännön mukaan vielä erikseen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi ja koska tontin rakentamisen tulee alkaa 1.8.2019 ja koska tontin myynnistä sinänsä on jo päätetty, asiassa on neuvoteltu vuokranantajan ja vuokralaisen välillä ratkaisu, jonka mukaan vuokralainen oikeutetaan vuokrasopimusjärjestelyin aloittamaan tontilla 1.8.2019 rakentamistoimenpiteet siihen saakka, kunnes tontin kauppakirja allekirjoitetaan. Tämän vuoksi tontista peritään 1.8.2019 alkaen kuukausittain vuokraa edellä mainitun mukaisesti myyntiin saakka.

#### Nykyisten tilapäisten vuokrasopimusten päättäminen

Myytavällä tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita kaupungin (kaupunkiympäristön palvelut ja luvat-palvelukokonaisuuden alueidenkäyttö ja valvonta-yksikön) valmistelemissä tilapäisissä vuokrasopimuksissa.

Kaupunki ilmoittaa, että mainitut tilapäisten vuokrasuhteiden kohteena olevat toiminnot voivat jäädä tarvittaessa tontille, mutta niitä koskevat vuokrasuhteet tulee päättää viimeistään 31.7.2019. Lumo Kodit Oy on velvollinen sopimaan asiasta mainittujen vuokrausten vuokranantajan (alueidenkäytön tiimipäällikön) kanssa. Tontilla ei saa olla voimassa samaan aikaan eri vuokrasopimuksia.

#### Lisäehdot

Kauppakirjaan on sisällytetty ostajalle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen mukaisesti muun muassa Kalasataman Sompasaaren alueella noudatettavia lisäehtoja, joiden mukaan ostaja on velvollinen ryhtymään osakkaaksi 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 käytösopimukset, kaupungin määräämin ehdoin.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.