

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Asunto Oy Helsingin Verkkosaaren Laudukselle (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontti 10654/2)

Verkkosaarenranta 4

Hakemus

Suomen keskuskodit Oy pyytää 14.10.2021 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi lyhytaikaisesti Asunto Oy Helsingin Verkkosaaren Laudukselle tontin 10654/2 rakennusluvan hakemista varten 16.11.2021 alkaen.

Tontille toteutetaan valtion tukemia (lyhytaikainen korkotuki, 10 vuotta) vuokra-asuntoja.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 08.02.2021 (114 §) varata Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaisen tontin (AK) 10654/2 Suomen keskuskodit Oy:lle (Y-tunnus 2826843-9) valtion tukemien (lyhyt korkotuki, 10 vuotta) vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2022 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan hankkeen yhdessä Helen Oy:n kanssa hakemuksensa mukaisesti.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueen pilaantunut maaperä on kunnostettu esirakentamisen yhteydessä riskinarvioperusteisesti ennen tontin luovutusta. Kunnostuksen jälkeen tontin reunoille voi jäädä haitta-aineita, joita joudutaan käsittelemään rakentamisen yhteydessä. Mikäli tontilla joudutaan käsittelemään pilaantuneita maita, on toimenpiteistä ja kustannuksista sovittava kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Suunnittelussa on huomioitava, että rakennuksiin on tehtävä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputket koneellisella poistolla ja alapohjan rakenne on tiivistettävä.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueelle on laadittu talonrakennuksen suunnitteluohje, jossa muun ohella selvennetään perustamiseen liittyvät asiat. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan suunnitteluohjetta suunnittelussa ja rakentamisessa.
- Varauksensaaja on velvollinen yhdessä Kehittyvä kerrostalo -työryhmän ohjeistuksen mukaisesti toteuttamaan tontille sijoittuvat kehittämishankkeet varauksensaajan hakemuksen ja sen liitemateriaalin mukaisesti.
- Varauksensaaja on velvollinen soveltuvin osin noudattamaan liitteenä 7 olevia Kehittyvä Kerrostalo -hankkeiden lisäehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja, liitteenä 1 olevia Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alueen tontinvarausten lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia 23.6.2020 päivättyjä Kalasataman älykkäät energijärjestelmät -tontinluovutusehtoja.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 14.12.2016 hyväksymän ja 27.1.2017 lainvoimaiseksi tulleen Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaan tontti 10654/2 on kuusi-seitsemänkerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, VI, VII).

Tontille 10654/2 on merkitty rakennusoikeutta 5 150 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 10654/2 rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa (li 100), joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäksi kaavaan on merkitty tontille 10654/2 pihakannen alainen pysäköintilaitos (map). Alueelle saa sijoittaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdenkuntateknisen huollon tiloja.

AK-kortteleissa 10654 ja 10658 pihamaalla olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Niillä tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa leikki- ja oleskelualueet on rakennettava tonttien yhteisiksi.

Pysäköintipaikat tulee rakentaa tontille ensisijaisesti asuinrakennusten päätyihin autotalleihin ja pihakansien alle sekä toissijaisesti kortteliin merkityille pysäköintipaikoille. Autotallien tulee olla puupintaisia.

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 10654/2 on merkitty 13.5.2021 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 2 717 m² ja osoite Verkkosaarenranta 4/Pilkkikatu 2.

Maaperätiedot

Kaupunki ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on kunnostettu kaupungin toimesta ennen tontin luovutusta esirakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen antaman pilaantuneen maan puhdistuspäätöksen 4.6.2015 (100 §) mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä kaupunkiin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu). Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

Vuokra-alueella on sijainnut rakennuksia tai rakennelmia, jotka on purettu. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia tai käytöstä poistettuja johtoja ja putkia.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana on Suomen keskuskodit Oy. Suunnittelu on käynnissä, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa arviolta syyskuussa 2022.

Hakemuksen mukaan tontille 10654/2 toteutetaan 81 valtion korkotuke-
maa (lyhytaikainen korkotuki, 10 vuotta) vuokra-asuntoa. Lyhytaikai-
sessa vuokrasopimuksessa vuokra peritään asemakaavaan tontille
merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan (5 150 k-m² + li
100 k-m²) mukaan. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Mika Ukkonen,
Arkworks Arkkitehdit Oy:stä.

Tonttia varten rakennetaan suunnitelmien mukaan 29 autopaikkaa. Au-
topaikat sijoitetaan tontin (AK ah-pih) 10654/2 alapuolelle toteutetta-
vaan pysäköintilaitokseen.

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

Vuokra-alueelle rakennettavien asuntojen vuokrataso on säännelty.
Huoneenvuokrat tulee määritellä omakustannusperiaatteen mukaisesti
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen antamiin ohjeisiin ja sen hy-
väksymään hankinta-arvoon perustuen.

Lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja koskevat rajoitukset ovat voimassa
10 vuotta.

Helsingin Kehittyvä Kerrostalo-ohjelma

Kaupunki on sisällyttänyt tontin Helsingin Kehittyvä Kerrostalo-ohjel-
maan, joten vuokrasopimukseen sisällytetään mainittua ohjelmaa koske-
vat ehdot.

Hankkeen kehitys on käynnistetty vuonna 2019, jolloin Helen Oy, Arkta
Reponen Oy ja Suomen Keskuskodit Oy alkoivat yhteistyössä suunni-
tella ja kehittää kohtuuhintaista ja käyttöenergialtaan täysin hiilineutraa-
lia korttelia uudella toimintamallilla. Hiilijalanjäljen neutralointi toteute-
taan uudella palvelumallilla, jossa saatavilla olevia energiamuotoja hyö-
dynnetään päästöperusteisesti. Kokonaisuuden täydentää innovatiivi-
set ja uuden mallin kanssa optimoidut energiatehokkaat rakennusrat-
kaisut.

Tahojen välinen uusi yhteistyömalli kattaa sekä hankekehitysvaiheen,
rakennusajan että valmistumisen jälkeisen käytön ajan. Kyseessä on
ainutlaatuisen yhteistyö- ja sopimusmalli hankekonsortion, energiayh-
tiön sekä taloyhtiöiden välillä.

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavan rakennuksen suun-
nittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energia-
tehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähin-
tään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että
E-luku on 75 (kWhE/(m²vuosi), ellei kaupunki erittäin painavasta va-
rauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikais-
ta vuokraamista esittämään kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen
ja tontit-palvelulle) tontille rakennettavia rakennuksia koskevat
energiatodistukset tai muun rakennuksen energiatehokkuutta
osoittavan kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun)
hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttami-
sesta, mikäli vuokralaisen hanke ei täytä edellä mainittua energiavaati-
musta, eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta
poikkeusta.

Keskipinta-alavaatimus

Keskipinta-alavaatimus ei koske vuokra-asuntoja.

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Vuokrausperiaatteet

Tontille 10654/2 ei ole vielä vahvistettu vuokrausperiaatteita. Tontti voi-
daan kuitenkin vuokrata lyhytaikaisesti.

Tontin vuokran esitetään määräytyvän seuraavasti:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannus-
indeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinker-
rosneliömetrihintana vuokra-asuntojen osalta 74,04 euroa (alenta-
maton hinta 1 500,05 euroa/k-m², ind. 2026) ja liiketilojen osalta 27
euroa (alentamaton hinta 547,02 euroa/k-m², ind. 2026).
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asunto-
jen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maan-
vuokraa.
- Alkuvuosialennuksen johdosta asuntontin maanvuokrasta peri-
tään sääntelemättömiltä vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.
2028 saakka.

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

Tontin vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan ennen tontin pitkäai-
kaista vuokrausta, jolloin rakennusoikeuden yksikköhinnaksi/yksikkö-
hinnoiksi 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. 2026)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 2026)	alkuvuosi- vuokra- alennus 20 %
5 150	74,04	1 500,05	15 252,24	309 010,38	247 208,31
100	27	547,02	108,00	2 188,08	<u>1 750,46</u> 248 958,77

$$(5\ 150 \times 74,04 \times 4 \%) \times 20,26 - 20 \%$$
$$(100 \times 27 \times 4 \%) \times 20,26 - 20 \%$$

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 41 493,13 euroa (248 958,77 : 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.