

Liite 2 MUISTIO

Asuntotontin (kerrostalo, asuin 5 280 k-m² + liike 165 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten (Sörnäinen, Kalasatama, Sompasaari, tontti 10636/8, entiset tontit 10636/4 ja 5)

Vinsentinaukio 1

- Hakemus** Asuntotuotanto-palvelu (att) pyytää 28.5.2021 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Helsingin Asumisoikeus Oy:lle pitkäaikaisesti tontin 10636/8 asuntotarkoitukseen 1.6.2021 alkaen.
- Asuntotuotanto-palvelun kanssa on sovittu, että pitkäaikainen vuokraus alkaa 16.6.2021.
- Tontille toteutetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja.
- 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

Auntotuotannolle 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 energiajärjestelmät -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 10636/4 on merkitty rakennusoikeutta 3 500 k-m² + li 150 k-m²
Tontille 10636/5 on merkitty rakennusoikeutta 2 100 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 autopaikatontit (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 omistusasunnoissa. 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.

Tonttiedot, tonttijako nro 13414 ja rakennusoikeuden siirto

Tontti 10636/8 on muodostettu 25.11.2019 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13414 asemakaavan muutokseen nro 12200 merkityistä ohjeellisista kaavatonteista 10636/4 ja 5.

Tontti 10636/8 on merkitty 20.5.2020 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 1 359 m² ja osoite Vinsentinaukio 1.

Tontille 8 ei ole merkitty tonttijaolla rakennusoikeutta, mutta hankkeen esityksen ja aluetyöryhmän 21.4.2020 osaltaan hyväksymän poikkeamisen mukaan tontille toteutetaan asuintilaa 5 250 k-m² (kaavassa tontit 4 ja 5 yhteensä 5 600 k-m², siirto 350 k-m² tontille 9) ja liiketilaa 150 k-m².

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti vuokrata 28.5.2020 (169 §) Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön asuntotuotannolle Helsingin Asumisoikeus Oy:n (Y-tunnus 0912770-2) lukuun Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10636 tontin 8 (kiinteistötunnus 91-10-636-8, pinta-ala 1 359 m², osoite Vinsentinaukio 1) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.6.2020-31.5.2021 päätöksessä mainituin ehdoin (A1110-317).

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.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 18.3.2021 (59 §) myöntää tontille 10636/8 rakennusluvan, jonka (ja ravan laskelman) mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuintila on 5 280 k-m² (kaavassa 5 600 k-m² - 350 k-m² = 5 250 k-m²) ja liiketilaa 165 k-m² (kaavassa 150 k-m²) ottaen huomioon vähennyksenä kaupungin poikkeamisena hyväksymä rakennusoikeuden siirto 350 k-m² tontilta 8 tontille 9. Porrashuoneet on laskettu 20 k-m²/kerros/porras.

Tontille 10636/8 toteutetaan 64 valtion korkotukemaa (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoa.

Tämän vuoksi tontin vuokra peritään tässä tapauksessa toteutettavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen asuintilan 5 280 k-m²:n ja liiketilan 165 k-m²:n eli yhteensä 5 445 k-m²:n mukaan.

Tonttia varten tulee rakentaa 34 autopaikkaa (65 %), jotka sijoitetaan pääosin tontin (AH) 10636/7 ja osin tontin 9 alapuolelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen (yhteensä 110 autopaikkaa)

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

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennuslupaan 18.3.2021 liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on A2018 (E-luku on 74 kWhE/ (m²vuosi).

Keskipinta-alavaatimus

Asumisoikeusasuntojen osalta ei noudateta perheasuntovaatimusta, eikä sen keskipinta-alavaatimusta.

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Vuokrausperiaatteet ja vuokranalennus

Kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2016 (181 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Sompasaaren asemakaavan muutokseen 12200 merkityn asuinkerrostalotontit (AK) 10636/4 ja 5 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 37 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.
- Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % 31.12.2022. saakka.

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

Maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan tontin 10639/8 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 30 %
5 280	37	743,33	7 814,40	156 991,30	109 893,70
<u>165</u> 5 445	37	743,33	244,20	4 905,98	3 434,18

Asuintilat (5 280 x 37 x 4 %) x 20,09 – 30 %

Liiketilat (165 x 37 x 4 %) x 20,09 – 30 %

Kohde toteutetaan valtion tukemana (pitkä korkotuki).

Tontin arvoitu asuintilojen markkinavuokra (1 400 euroa/k-m²) on noin 295 680 euroa/vuosi ja liiketilojen markkinavuokra (500 euroa/k-m²) on noin 3 300 euroa/vuosi eli yhteensä 298 980 euroa/vuosi.

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman alkuvuosialennusta on asuintilojen osalta 156 991,30 euroa ja liiketilojen osalta 4 905,98 euroa eli yhteensä 161 897,28 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraava alennus:

-ns. alkuvuosialennus 30 %, joka on voimassa 31.12.2022 saakka, jolloin arvioitu alennus on yhteensä 48 569,18 euroa/vuosi ja alennettu vuosivuokra on yhteensä 113 328,09 euroa/vuosi.

-ns. ARA-alennus 20 %, joka on voimassa 1.1.2023 alkaen, kuitenkin kauintaan korkotukilainan voimassaoloajan hieman yli 20 vuotta, jolloin arvioitu alennus on yhteensä noin 32 379,46 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.