

## Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, asuin 3 787 k-m<sup>2</sup> + liike 63 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Verkkosaarenrannalle vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten Hitas I-ehdoin (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontti 10658/10)

### Verkkosaarenranta 6

#### Hakemus

Avain Yhtiöt Oy pyytää 27.6.2022 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Verkkosaarenrannalle pitkäaikaisesti tontin 10658/10 asuntotarkoitukseen 16.8.2022 alkaen.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

#### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 9.12.2019 (847 §) varata Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaisen tontin (AK) 10658/10 Avain Yhtiö Oy:lle (2308788-2) ja Avain Asumisoikeus Oy:lle (1951766-7) asumisoikeusasuntojen ja Hitas-omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2022 saakka seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeudesta noin puolet varataan toteutettavaksi asumisoikeusasuntotuotantona ja noin puolet Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueen maaperä on pilaantunut ja sisältää paikoitellen puu- ja rakennusjätettä. Pilaantunut maaperä kunnostetaan riskinarvioperusteisesti ennen tontin luovutusta. Kunnostuksen jälkeen tontin maaperään voi jäädä haitta-aineita ja jättejakeita. Mikäli tontilla on rakentamisen yhteydessä tarve lisäkunnostukselle, 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 ollaan laatimassa talonrakennuksen suunnitteluohjetta, jossa muun ohella selvennetään perustamiseen liittyvät asiat. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan suunnitteluohjetta suunnittelussa ja rakentamisessa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 1 olevia Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 2 olevia Kalasataman älykkäät energijärjestelmät -lisäehtoja sekä Hitas-omistusasuntotuotannossa liitteenä 5 olevia Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.

#### Varauspäätöksen muutos

Asuntotontit-tiimi päällikkö päätti 06.04.2021 (61 §) muuttaa tontin 10658/10 varauspäätöstä siten, että hallinta- ja/tai rahoitusmuoto muutetaan asumisoikeusasuntotuotannosta ja Hitas-omistusasuntotuotannosta kokonaan Hitas-omistusasuntotuotannoksi Hitas I –ehdoin ja että varaus siirretään kokonaisuudessaan Avain Yhtiöt Oy:n nimiin.

## Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 14.12.2016 hyväksymän ja 27.1.2017 lainvoimaiseksi tulleen Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaan tontti 10658/10 on viisi-seitsemänkerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, V, VI, VII).

Tontille 10658/10 on merkitty rakennusoikeutta 3 700 k-m<sup>2</sup> + li 50 k-m<sup>2</sup>.

AK- (kaikilla) korttelialueilla rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

Kaavaan on merkitty tontille 10658/10

- rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa (li 50), joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- pihakannen alainen pysäköintilaitos (map). Alueelle saa sijoittaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdenkuntateknisen huollon tiloja.
- jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).
- sijainniltaan likimääräinen tulvareitti. Alueelle ei saa tehdä veden virtausta estävää rakenteellista estettä (tu).

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) vähintään 1 ap/135 k-m<sup>2</sup>, paitsi korttelissa 10653 1 ap/145 k-m<sup>2</sup>. 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.

Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan mainittuun kaavaan ja tontin luovutusasiakirjojen ehtoihin.

## Tonttitiedot

Tontti 10658/10 on merkitty 27.10.2021 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 2 060 m<sup>2</sup> ja osoite Verkkosaarenranta 6/Pilkkikatu 1.

## Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 3.11.2021 (167 §) vuokrata Asunto Oy Helsingin Verkkosaarenrannalle) (Y-tunnus 3150024-3) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10658 tontin 10 (kiinteistötunnus 91-10-658-10, pinta-ala 2 060 m<sup>2</sup>, osoite Verkkosaarenranta) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.11.2021-31.10.2022 päätöksessä mainituin ehdoin (A1110-341).

## 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. Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

## Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana on Avain Yhtiöt Oy. Suunnittelu on valmistunut, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 16.8.2022. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Marja Salonen HMW Arkkitehdit Oy:stä.

Asuntotontit-tiimin päällikkö hyväksyi tontin 10658/10 piirustusten tutkimisen, jonka mukaan asuintilaa toteutetaan 3 787 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa 63 k-m<sup>2</sup>.

Asuntopalvelut-yksikön päällikkö päätti 20.6.2022 (65 §) hyväksyä tontille 10658/10 toteutettavan Asunto Oy Helsingin Verkkosaarenrannan suunnitelmat ja hankkeen velattomaksi hankinta-arvoksi 19 429 364 euroa (alv. 24%) eli 6 221 euroa/as-m<sup>2</sup>. Hankinta-arvo ei sisällä liiketiloja. Liiketilat myydään erillisinä osakkeina. Pihakannen huoltojärjestelyistä tulee laatia riittävä huolto-ohje. Toteutettava asuinkerrosala on 3 787 k-m<sup>2</sup> ja liiketiloja 63 k-m<sup>2</sup>. Päättös perustuu suunnitelmien osalta Hitas-työryhmän puoltavaan lausuntoon 27.10.2021, ja hankinta-arvon osalta Hitas-työryhmän puoltavaan lausuntoon 8.6.2022.

Kaupunkiympäristön rakennusvalvontapalvelut päätti 03.03.2022 (158 §) myöntää tontille 10658/10 rakennusluvan, jonka (ja ravan laskelman) mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosal määrä on 3 787 k-m<sup>2</sup> (kaavassa 3 700 k-m<sup>2</sup>) ja liiketilaa 63 k-m<sup>2</sup> (kaavassa 50 k-m<sup>2</sup>).

Tontille 10658/10 toteutetaan 49 vapaarahoitteista omistusasuntoa Hitas I-ehdoin.

Tonttia varten tulee rakentaa 27 autopaikkaa, jotka sijoitetaan omalle tontille kannenalaaiseen pysäköintilaitokseen (map). Ajo ja kulku pysäköintilaitokseen toteutetaan oman tontin kautta.

Tämän vuoksi tontin vuokra peritään toteutettavan asuintilan 3 787 k-m<sup>2</sup>:n ja liiketilan 63 k-m<sup>2</sup>:n eli yhteensä 3 850 k-m<sup>2</sup>:n mukaan.

Tonttia varten tulee rakentaa 27 autopaikkaa, jotka sijoitetaan omalle tontille kannenalaaiseen pysäköintilaitokseen (map). Ajo ja kulku pysäköintilaitokseen toteutetaan oman tontin kautta.

## Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennuslupaan liitetyn energiatodistuksen 11.11.2021 mukaan rakennusten (A-talo ja B-talo) suunniteltu energiatehokkuusluokka on B2018 (E-luku on 77 kWhE/ (m<sup>2</sup>vuosi).

## 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-m<sup>2</sup>.

Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta on perheasuntoja 70,2 %, ja niiden keskipinta-ala on 78,3 as-m<sup>2</sup>.

#### Hitas-järjestelmän kehittäminen ja uudet hitas-ehdot

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen yhtiö kuuluu ns. uuden Hitas-järjestelmän piiriin ja vapautuu Hitas-rajoituksesta 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra.

Lisäksi päätöksen mukaan myyjän on 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden osalta varmistettava kiinteistöviraston asunto-osastolta (nykyään kaupunkiympäristön 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.

#### Uudet Hitas- ehdot ja –yhtiöjärjestyspykälät sekä rakennuttajien sitoumukset

Asunto Oy Helsingin Verkkosaarenrannan yhtiöjärjestykseen on sisällytetty 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden uudet Hitas I -pykälät. Yhtiöjärjestyksen rekisteröinti on vireillä kaupparekisteriin. Liiketoimille voidaan muodostaa osakkeet, ja ne voidaan myydä.

Hitas I –järjestelmän mukaisesti kaupunki tulee yhtiön osakkaaksi.

Avain Yhtiöt Oy on toimittanut Asunto Oy Helsingin Verkkosaarenrannan osalta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle kaupungin hyväksymän uuden mallin mukaisen 16.9.2021 allekirjoitetun Hitas-sitoumuksen, jossa yhtiön perustajaosakas sitoutuu noudattamaan asunto-osakkeiden myymisen osalta omistamisrajoituksen valvontaa, asuntojen arvontaa, osakkeiden myymistä kaupungille sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevia velvoitteita.

./.

Kopiot asunto-osakeyhtiön kaupparekisterinotteesta, kaupparekisteriin merkitystä yhtiöjärjestyksestä, joka sisältää uudet Hitas I -pykälät, ja edellä mainittu rakennuttajan sitoumus ovat tarvittaessa nähtävänä valmistelijalla.

#### Vakuuden määrä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §), että asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon 1.7.2022 alkaen.

Vuokrasopimuksen 3.2 §:n mukainen vakuuden määrä on 524 000 euroa.

## Vuokrausperusteet ja vuokranalennus

Kaupunginvaltuusto päätti 27.4.2022 (100 §) vahvistaa Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavaan sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 10658/10 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet muun muassa seuraavin ehdoin:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas- asuntojen osalta vähintään 53 euroa (nykyarvo 1/2022, ind. 2074, on noin 1 099 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja liiketilojen osalta vähintään 27 euroa (nykyarvo 1/2022, ind. 2074, on noin 560 euroa/k-m<sup>2</sup>).
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2026 saakka.
- Vuokra-ajan alkamisesta päätetään erikseen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2085.

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

## Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra

Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010 (164 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vahvistamaan 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran tontteja pitkäaikaisesti vuokrattaessa siten, että po. vertailuvuokra on tontin vuokraushetkellä 10 - 30 % korkeampi kuin Hitas-tontille määritelty maanvuokra.

Vuokran määrittelyssä huomioidaan samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut Hitas- ja sääntelemättömien tonttien vuokrausperusteet sekä niiden keskinäiset suhteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vuokrasopimukseen merkitään Hitas-tontin perusvuosivuokran lisäksi sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra. Hitas-sääntelyn päättyessä tontin vuokra korotetaan vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

Lisäksi asiassa on varattava kaupungille oikeus tehdä vuokrakauden aikana esimerkiksi lisärakentamistilanteissa tarkistukset myös sääntelemättömän tontin perusvuosivuokraan.

Mainituista asioista on sisällytetty ehdot tontin vuokrasopimukseen.

## Maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan tontin 10658/10 maanvuokra määräytyy seuraavasti, kun asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei vuokraa peritä:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 2149)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 2149)	alkuvuosi- vuokra- alennus 20 %
3 787	53	1 138,97	8 024,44	172 531,18	138 024,94
<u>63</u>	27	580,23	85,05	1 827,72	<u>1 462,18</u>
3 850					139 487,12
3 787	68	1 044,68	10 300,64		

#### Hitas-tontin vuokra

Asuintilat (3 787 x 53 x 4 %) x 21,49 – 20 %  
 Liiketilat ( 63 x 27 x 5 %) x 21,49 – 20 %

#### Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra (perusvuosivuokra)

Asuintilat (3 787 x 68 x 4 %)

Kohde toteutetaan vapaarahoitteisena.

Tontin arvoitu asuintilojen markkinavuokra (1 750 euroa/k-m<sup>2</sup>) on noin 265 090 euroa/vuosi ja liiketilojen markkinavuokra (550 euroa/k-m<sup>2</sup>) on noin 1 732,50 euroa/vuosi eli yhteensä noin 266 822,50 euroa/vuosi.

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman alkuvuosialennusta on asuintilojen osalta 172 531,18 euroa ja liiketilojen osalta 1 827,72 euroa eli yhteensä 174 358,9 euroa/vuosi. (Hitas-sääntelyn päättyessä perittävä sääntelemätön asuintilan vuosivuokra olisi tällä hetkellä 221 360,75 euroa.)

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraava alennus:

-ns. alkuvuosialennus 20 %, joka on voimassa 31.12.2026 saakka, jolloin arvioitu alennus on yhteensä 34 871,78 euroa/vuosi sekä perittävä alennettu asuintilan vuokra on 138 024,94 euroa ja liiketilan vuokra 1 462,18\_euroa eli yhteensä 139 487,12 euroa/vuosi.

#### 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.

