

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, asuin 5 106 k-m² + liike 100 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattuja vuokra-asuntoja varten (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontti 10651/1)

Hermannin rantatie 23

Hakemus Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (jäljempänä myös HOAS) pyytää 13.12.2022 toimitetulla hakemuksella ja sen jälkeisellä tarkistuksella, että kaupunki vuokraisi pitkäaikaisesti mainitulle säätiölle tontin 10651/1 asuntotarkoitukseen 16.5.2023 alkaen.

Tontille toteutetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattuja vuokra-asuntoja.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1141 §) varata Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan tontin (AK) 10651/1 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (HOAS) (Y-tunnus 0116514-9) kumppanuuskaavoitusta ja valtion tukemien (pitkä korkotuki) opiskelija-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2017 päätöksessä mainituin ehdoin.

Varausajan jatkaminen

Tonttipäällikkö

- päätti 6.4.2018 (14 §) jatkaa tontin 10651/1 varausaikaa edellä mainitulle varauksensaajalle 31.12.2019 saakka muutoin entisin ehdoin.
- päätti 21.9.2020 (52§) jatkaa tontin 10651/1 varausaikaa edellä mainitulle varauksensaajalle 31.12.2021 saakka muutoin entisin ehdoin.
- päätti 21.1.2022 (6 §) jatkaa tontin 10651/1 varausaikaa edellä mainitulle varauksensaajalle 31.12.2022 saakka muutoin entisin ehdoin.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 14.12.2016 hyväksymän ja 27.1.2017 lainvoimaiseksi tulleen Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaan tontti 10651/1 on kuusi-seitsemänkerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, VI, VII).

Tontille 10651/1 on merkitty rakennusoikeutta 5 100 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 10651/1 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 10651 keskelle asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä piha-aluetta koskeva tontti (AK ah-pih). Alueelle saa rakentaa korttelin yhteiseen käyttöön enintään 200 k-m²:n suurui-

sen pyöräpysäköintilaitoksen. Mainitulle AK ah-pih-tontille ja tontille 10651/2 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.

Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

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

Tonttitiedot

Tontti 10651/1 on merkitty 26.6.2020 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 1 135 m² ja osoite Hermannin rantatie 23.

Valtakirjan myöntäminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 11.4.2022 (74 §) valtuuttaa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:n (Y-tunnus 0116514-9) hakemaan rakennuslupaa Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10651 asuinkerrostalotontille (AK) 1 (kiinteistötunnus 91-10-651-1, pinta-ala 1 135 m², osoite Hermannin rantatie 23) tätä valtuutusta koskevin päätöksessä mainituin ehdoin. Valtuutus on voimassa 15.4.2023 saakka. (A2110-14)

Maaperätiedot

Kaupunki ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on pilaantunut ja että alueen maaperässä on paikoitellen puumateriaalia aiemman toiminnan vuoksi. Vuokra-alueen maaperä on kunnostettu ja paksut puujätterokset 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 ovat HOAS. Suunnittelu on valmistunut, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 16.5.2023. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Jani Prunnila, TIENO Arkkitehdit Oy.

Tonttipäällikkö hyväksyi 5.8.2022 piirustusten tutkimisen, jonka mukaan tontille 10651/1 rakennetaan seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo, jonka asuinkerrosala on 5 099 k-m² ja liiketilän kerrosala 100 k-m².

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 30.3.2023 (65 §) myöntää rakennusluvan, jonka mukaan tontille toteutetaan asuintilaa 5 106 k-m² ja liiketilaa 100 k-m². Liiketilana on HOASin omien asukkaiden käyttöön tuleva opiskelijakahvila ja kuntosali, jotka on mahdollista muuttaa myöhemmin sellaisenaan liiketiloiksi.

Tontille 10651/1 toteutetaan 120 valtion korkotukemaa (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattua vuokra-asuntoa. Tontin vuokra peritään kaa-vaan merkityn asuintilan 5 106 k-m²:n ja liiketilan 100 k-m²:n eli yhteensä 5 206 k-m²:n mukaan.

Asemakaavan mukaan opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa auto-paikkoja. Tämän vuoksi tonttia varten ei toteuteta autopaikkoja, eikä tontti osallistua alueelliseen pysäköintijärjestelyyn.

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

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennuslupaan liitetyn energiatodistuksen 4.4.2022 mukaan rakennusten energiatehokkuusluokka on B₂₀₁₈ (E-luku on 83 kWhE/(m²vuosi)).

Keskipinta-alavaatimus

Perheasuntovaatimus ja sen keskipinta-alavaatimus ei koske vuokra-asuntoja.

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

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 400 000 euroa (3 x 133 223,81 euroa + pyöristys).

Vuokrausperiaatteet ja vuokranalennus

Kaupunginvaltuusto päätti 02.02.2022 (22 §) hyväksyä asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien yleiset vuokrausperiaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet. Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARAn hyväksymään enimmäishintaan.

Tontin arvioitu markkinahinta on viereisen ja lähialueella olevien tonttien arviolausuntojen perusteella asuintilojen osalta 1 500 euroa/k-m² ja liiketilojen osalta 500 euroa/k-m². ARA päätti 14.9.2022 hyväksyä tontin 10651/1 enimmäishinnaksi 640 euroa/k-m².

Jos kunta vuokraa tontin valtion tukemaa sosiaalista asuntotuotantoa varten, tämä vuokraaminen voi tapahtua markkinahintaa alemmalla hinnalla ja hinnan erotus katsotaan kaupungin maksamaksi valtioneuoksi (SGEI-tuki). Tällöin vuokrasopimukseen on otettava kuntalain 130 §:ää koskevan hallituksen esityksen (HE 2687/2014 VP)) edellyttämä viittaus komission SGEI-tukea koskevaan päätökseen.

Vuokrasopimukseen on sisällytetty ehto, jonka mukaan tontin vuokraushinta on markkinahintaa alhaisempi ja tämä markkinaehtoisien vuokran ja tontin vuokraushinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (SGEI-tuet, komission päätös 2012/21/EU, EUVL L7/2012). Markkinahinnan ja vuokraushinnan välinen erotus tulee maksaa takaisin, mikäli tontille rakennetaan muuta kuin valtion tukemaa sosiaalista asuntotuotantoa.

Markkina- ja vuokraushinta ilmenevät vuokrasopimuksesta.

Tontin 10651/1 asuintilojen vuosivuokra on ARAn hyväksymä enimmäishinta 640 euroa/k-m² ja liiketilojen vuosivuokra 500 euroa/k-m² (markkina-arvo) kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaisten maanvuokran huojennukset huomioiden.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään tontin 10651/1 pitkäaikaisesta vuokrauksesta.

Tontin vuokran esitetään määräytyvän muun muassa seuraavasti:

- Alkuvuosivuokra on asuintilojen osalta 306 360 euroa (asuin 5 106 k-m² x 1 500 euroa/k-m² x 4 %) ja liiketilojen osalta 2 500 euroa (liike 100 k-m² x 500 euroa/k-m² x 5 %).
- Tammikuun 1. päivästä 2024 alkaen kunkin kalenterivuoden vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin "1951:10 = 100" siten, että asuintilojen alkuvuosivuokra ja liiketilojen alkuvuosivuokra vastaa mainitun indeksin pistelukua 2282 (3/2023, perusindeksi).
- Asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei kuitenkaan peritä maanvuokraa, mikäli asemakaava sallii näiden tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.
- Asuntotontin asuintilojen vuosivuokrasta peritään 42,67 % vuokrasopimuksessa määritetyltä ajalta (ARA-alennus).
- Asuintilan alennetusta maanvuokrasta ja liiketilän maanvuokrasta peritään alkuvuosialennuksen perusteella 80 % 15.5.2028 saakka (20 % alennus ja enintään 5 vuotta).
- Asuntotonttien maanvuokraa määriteltäessä tuottotavoite on 4 prosenttia ilman tasotarkastusta ja liiketilojen osalta 5 prosenttia.
- Maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on uudisrakennettavilla tonteilla vähintään noin 80 vuotta, ellei perustellusta syystä toisin päätetä.
- Maanvuokrasopimuksen ehdot määrätään noudattaen kaupungin tavanomaisia maanvuokrasopimusehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan tontin 10651/1 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. 2282)	alkuvuosi- vuokra e ind. 2282)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 2282)	alkuvuosi- vuokra (ind, 2282) - 20 %
5 106		1 500,00	306 360,00	130 723,81 42,67 %	104 579,05
<u>100</u> 5 206		500,00	2 500,00	<u>2 500,00</u> 133 223,81	<u>2 000,00</u> 106 579,05

Asuintilat (5 106 x 1 500 x 4 %) x 42,67 % – 20 %

Liiketilat (100 x 500 x 5 %) – 20 %

Tontin arvoitu asuintilan markkinavuokra (1 500,00 euroa/k-m²) on noin 306 360 euroa/vuosi ja liiketilojen markkinavuokra (500,00 euroa/k-m²) on noin 2 500 euroa/vuosi eli yhteensä 308 860 euroa/vuosi.

Tontin perittävä vuosivuokra ilman alkuvuosialennusta on asuintilojen osalta noin 130 724 euroa (ARA-alennus 57,33 %) ja liiketilojen osalta 2 500 euroa eli yhteensä noin 133 224 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraava alennus:

-ns. ARA-alennus 57,33 % siltä ajalta, jona tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta, jolloin arvioitu alennus on yhteensä noin 175 636 euroa/vuosi.

-ns. alkuvuosialennus 20 % asuintilojen edellä mainituin tavoin alennetusta vuosivuokrasta ja liiketilojen vuosivuokrasta 15.5.2028 saakka, jolloin alennus on asuintilojen osalta noin 26 145 euroa/vuosi ja liiketilojen osalta noin 500 euroa eli yhteensä 26 645 euroa/vuosi.

Kahden kuukauden vuokraa vastaava korvaus

Asuntotontit-tiimin päällikön valtakirjaa koskevan päätöksen 11.4.2022 (74 §) mukaan kaupunki perii tämän valtuutuksen antamisesta 2 kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen tontin pitkäaikaisessa vuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa.

Mainittu korvaus on 22 203,97 euroa (133 223,81 euroa : 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.