

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, asuin 6 263 k-m² + liike 104 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten (Sörnäinen, Kalasatama, Nihti, tontti 10669/6, entiset tontit 10669/3 ja 4)

Konttisatamankatu 8

Hakemus	<p>Helsingin kaupungin asuntotuotantopalvelut (att) pyytää 15.1.2024 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi pitkäaikaisesti Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle tontin 10669/6 asuntotarkoitukseen 16.3.2024 alkaen.</p> <p>Tontille toteutetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja.</p> <p>Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.</p>
Varauspäätös	<p>Kaupunginhallitus päätti 08.02.2021 (114 §) varata Kalasataman Nihdin tontit (AK) 10669/3 ja 4 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Y-tunnus 0201256-6) valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2023 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.</p>
Asemakaava	<p>Kaupunginvaltuuston 27.11.2019 hyväksymän ja 22.1.2020 lainvoimaiseksi tulleen Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaan tontit 10669/3 ja 4 ovat enintään kuusikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, VI).</p> <p>Tontille 10669/3 on merkitty asuintilaa 3 150 k-m².</p> <p>Tontille 10669/4 on merkitty asuintilaa 2 900 k-m² ja liiketilaa (li) 100 k-m².</p> <p>AK- ja AK-1-korttelialueilla rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja, palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Kaavaan on merkitty tontille 10669/4 rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa (li 100), joka on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla. Tilat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.</p> <p>Kaavaan on merkitty asuntotonteille 10669/2, 3 ja 4 asumista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue (ah-pih) ja pihakannen alainen pysäköintilaitos (map). Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Asemakaavassa ei ole asuintiloille autopaikkavelvoitetta. Liiketilojen osalta autopaikkojen määrä on vähintään 1 ap/liiketila, enintään 1 ap/90 k-m².</p>
Tonttitiedot ja tonttijako	<p>Tontti 10669/6 on merkitty 1.12.2022 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on pinta-ala 3 346 m² ja osoite Konttisatamankatu 8/Tihtaalinkatu 3/Konttinosurinkuja 1.</p>

Tontti 10669/6 on muodostettu 22.11.2022 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13917 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaisista ohjeellisista kaavatonteista 10669/3 ja 4.

Valtakirjan myöntäminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 24.3.2023 (96 §) valtuuttaa Helsingin kaupungin asuntotuotannon (Y-tunnus 0201256-6)/Sanne Varpasen hakemaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Y-tunnus 2379058-6) lukuun rakennuslupaa Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10669 tontille 6 (kiinteistötunnus 91-10-669-6, pinta-ala 3 346 m², osoite Konttisatamankatu 8) tätä valtuutusta koskevin päätöksessä mainituin ehdoin. Valtuutus on voimassa 31.3.2024 saakka. (A1110-408)

Maaperätiedot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella on sijainnut rakennus, joka on purettu. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä ja vanhoja perustuksia.

Tontin maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöseuranta- ja -valvontayksikön myöntämän puhdistuspäätöksen 19.11.2020 (178 §) (HEL 2020-011109) mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana ovat Helsingin kaupungin asuntotuotantopalvelut. Suunnittelu on valmistunut, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 16.03.2024. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Tuukka Vuori, Playa Arkkitehdit Oy.

Asuntotontit-tiimin päällikkö hyväksyi 7.8.2023 piirustusten tutkimisen, jonka mukaan tontille 10669/6 rakennetaan kuusikerroksinen asuintalo, jonka pääkäyttötarkoituksen mukainen asuintila on 6 263 k-m² ja liiketila 104 k-m². Asemakaavan sallima asuintilan 6 050 k-m²:n rakennusoikeus ylittyy 213 k-m² ja liiketilan 4 k-m².

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelut päätti 19.9.2023 (38 §) myöntää rakennusluvan, jonka mukaan tontille toteutetaan asuintilaa 6 263 k-m² ja liiketilaa 104 k-m².

Tontille 10669/6 toteutetaan 86 valtion korkotukemaa (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoa.

Tontin vuokra peritään toteutettavan asuintilan 6 263 k-m² ja liiketilan 104 k-m²:n eli yhteensä 6 367 k-m²:n mukaan.

Asemakaavassa ei ole asunnoille autopaikkavelvoitetta. Nihdissä kokeillaan ns. markkinaehtoisesta pysäköintiä. Korttelin 10669 yhteinen pysäköintilaitos (pihakannen alla 1. kerroksen tasolla) toteutetaan tontille 10669/5 ja 6.

Tonteille 10669/5 ja 6 toteutetaan mainittuun pysäköintilaitokseen yhteensä 40 autopaikkaa seuraavasti:

Tontti 5 (2)	19 autopaikkaa
Tontti 6 (3 ja 4)	<u>21 autopaikkaa</u>
	40 autopaikkaa

Tontin 10669/6 autopaikoista osoitetaan 20 asunnoille ja 1 liiketilalle. Pysäköintilaitoksen 40 autopaikasta osoitetaan 2 autopaikkaa liikuntaesteisille sekä 14 varustetaan sähköauton latauspistein ja loput latauspistevarauksella. Ajo ja kulku pysäköintilaitokseen toteutetaan tontin 10669/6 kautta.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että edellä mainitut autopaikat säilyvät ensisijaisesti mainitun tontin asukkaiden ja liiketilojen käytössä.

Tontille 6 porataan 15 maalämpökaivoa, joista 2 on 7,5 metriä lähempänä naapuritontin 5 rajaa.

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

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennuslupaan liitetyn energiatodistuksen 23.3.2023 mukaan rakennusten energiatehokkuusluokka on A₂₀₁₈ (E-luku on 72 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 534 000 euroa (3 x 177 964,00 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.

ARA päätti hyväksyä Helsingin kaupungin alueella sijaitseville ARAn tukemille tonteille uudet vyöhykekohtaiset enimmäishinnat 1.1.2024 alkaen, joiden mukaan Kalasataman Nihdin tontin 10669/6 vuosivuokra saa perustua asuntojen osalta enimmäishintaan 700 euroa/k-m².

Tämän vuoksi tontin 10669/6 vuosivuokra perustuu asuintilojen osalta ARAn hyväksymään enimmäishintaan 700 euroa/k-m² ja liiketilojen osalta markkina-arvoon 500 euroa/k-m² kerrottuna asetetulla tuottavoitteella mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden.

Jos kunta vuokraa tontin valtion tukemaa sosiaalista asuntotuotantoa varten, tämä vuokraaminen voi tapahtua markkinahintaa alemmalla hinnalla ja hinnan erotus katsotaan kaupungin maksamaksi valtiontueksi (SGEI-tuki). Tällöin vuokrasopimukseen on otettava kuntalain 130 §:ää koskevan hallituksen esityksen (HE 26872014 VP) edellyttämä viittaus komission SGEI-tukea koskevaan päätökseen.

Vuokrasopimukseen on sisällytetty ehto, jonka mukaan tontin vuokraushinta on markkinahintaa alhaisempi ja tämä markkinaehtoisin 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.

ARA-alennuksen määrittelyä varten tontin 10669/6 rakennusoikeuden arvioitu markkina-arvo on viereisen tontin 10669/5 (entisen tontin 2) arviolausunnon ja lähialueella olevien tonttien 10673/3 ja 4 syksyllä 2023 pidetyn hintakilpailun perusteella asuintilojen osalta 1 600 euroa/k-m² ja liiketilojen osalta 500 euroa/k-m².

Markkina- ja vuokraushinta ilmenevät vuokrasopimuksesta.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään tontin 10669/6 pitkäaikaisesta vuokrauksesta.

Tontin vuokran esitetään määräytyvän muun muassa seuraavasti:

- Alkuvuosivuokra on asuintilojen osalta 400 832,00 euroa (asuin 6 263 k-m² x 1 600 euroa/k-m² x 4 %) ja liiketilojen osalta 2 600,00 euroa (liike 104 k-m² x 500 euroa/k-m² x 5 %).
- Tammikuun 1. päivästä 2025 alkaen kunkin kalenterivuoden vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin "1951:10 = 100" siten, että asuintilojen alkuvuosivuokra ja liiketilojen alkuvuosivuokra vastaa mainitun indeksin pistelukua 2316 (12/2023, 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 43,75 % vuokrasopimuksessa määritetyltä ajalta (ARA-alennus).

- Asuintilan alennetusta maanvuokrasta ja liiketilan maanvuokrasta peritään alkuvuosialennuksen perusteella 80 % 15.3.2029 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 10669/6 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. 2316)	alkuvuosi- vuokra e ind. 2316)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 2316) - 56,25 %	alkuvuosi- vuokra (ind. 2316) - 20 %
6 263		1 600,00	400 832,00	175 364,00 43,75 %	140 291,20
<u>104</u>		500,00	<u>2 600,0</u>	<u>2 600,00</u>	<u>2 080,00</u>
6 367			403 432,00	177 964,00	142 371,20

Asuintilat (6 263 x 1 600 x 4 %) - 56,25 % – 20 %

Liiketilat (104 x 500 x 5 %) – 20 %

Tontin arvoitu asuintilan markkinavuokra (1 600,00 euroa/k-m²) on 400 832,00 euroa/vuosi ja liiketilojen markkinavuokra (500,00 euroa/k-m²) on 2 600 euroa/vuosi eli yhteensä 403 432,00 euroa/vuosi.

Tontista perittävä vuosivuokra ilman alkuvuosialennusta on asuintilojen osalta 175 364,00 euroa (ARA-alennus 56,25 %) ja liiketilojen osalta 2 600 euroa eli yhteensä 177 964,00 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraava alennus:

-ns. ARA-alennus 56,25 % 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 225 468,00 euroa/vuosi.

-ns. alkuvuosialennus 20 % asuintilojen edellä mainituin tavoin alennetusta vuosivuokrasta ja liiketilojen vuosivuokrasta 15.3.2029 saakka, jolloin alennus on asuintilojen osalta 35 072,80 euroa/vuosi ja liiketilojen osalta 520 euroa eli yhteensä 35 592,80 euroa/vuosi.

Kahden kuukauden vuokraa vastaava korvaus

Asuntotontit-tiimin päällikön valtakirjaa koskevan päätöksen 24.3.2023 (96 §) mukaan kaupunki perii tämän valtuutuksen antamisesta 2 kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen tontin pitkäaikaisessa vuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa.

Mainittu korvaus on 29 660,67 euroa (177 964,00 euroa : 6).

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen mukaisesti muun muassa Kalasataman Nihdin 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.