

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontti 10652/2)

Vanha talvitie 23

Hakemus Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr pyytää 30.11.2021 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi lyhytaikaisesti mainitulle säätiölle tontin 10652/2 rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöitä varten 16.12.2021 alkaen.

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

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan tontin (AK) 10652/2 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (Y-tunnus 0116514-9) valtion tukemien (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka seuraavin ehdoin:

- Tontti tulee suunnitella kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena kokonaisuutena yhteistyössä korttelin muiden toimijoiden kanssa hankkeiden yhteensovittamiseksi.
- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 4 olevia Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 5 olevia Kalasataman älykkäät energijärjestelmät –lisäehtoja.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 14.12.2016 hyväksymän ja 27.1.2017 lainvoimaiseksi tulleen Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaan tontti 10652/2 on kuusi-seitsemänkerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, VI, VII).

Tontille 10652/2 on merkitty rakennusoikeutta 4 150 k-m² + li 150 k-m².

AK- (kaikilla) korttelialueilla rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Kaavaan on merkitty tontille 10652/2 rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa (li 150), joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäksi kaavaan on merkitty korttelin 10652 keskelle asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä piha-aluetta koskeva tontti (AK ah-pih). Alueelle saa rakentaa korttelin yhteiseen käyttöön enintään 200 k-m²:n suuruisen pyöräpysäköintilaitoksen. Mainitulle AK ah-pih-tontille 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.

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 10652/2 on merkitty 10.10.2019 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 971 m² ja osoite Vanha talvitie 23/Hermannin rantatie 27.

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 puujäteterokset 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 on Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr. Suunnittelu on käynnissä, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa arviolta joulukuussa 2022.

Hakemuksen mukaan tontille 10652/2 toteutetaan 108 valtion korkotukemaa (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattua vuokra-asuntoa (opiskelija-asuntoa). Lyhytaikaisessa vuokrasopimuksessa vuokra peritään asemakaavaan tontille merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan (4 150 k-m² + li 150 k-m²) mukaan. Lyhytaikaisessa vuokrauksessa rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamiseksi vuokraa peritään jokaiselta kuukaudelta. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Edgars Racins, TIENO Arkkitehdit Oy:stä.

Suunnitelmien mukaan kerrosala on noin 4 153,9 km² + liiketila 150 k-m². Rakennusoikeuden ylittämisen perusteluna on tontin tarkoituksenmukainen käyttö ja rakennuksen kaupunkikuvallisten tavoitteiden täyttäminen. Hankkeen suunnittelun lähtökohtana on pyrkiä A-luokan energiatehokkuustavoitteeseen.

Opiskelija-asunnoille ei toteuteta autopaikkoja.

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

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Kerrostalotuotannossa tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80kWhE/(m²vuosi), ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensääjasta riippumattomasta syystä toisin päättä. Edellä mainittu energiatehokkuusehto on tontinluovutusehtoihin sisältyvä vähimmäisvaatimus.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaisesta vuokraamista esittämään maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelulle tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun) hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli vuokralaisen hanke ei täytä edellä mainittua energiavaatimusta, eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

Keskipinta-alavaatimus

Keskipinta-alavaatimus ei koske opiskelijoille suunnattuja vuokra-asuntoja (opiskelija-asuntoja).

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Vuokrausperiaatteet

Tontille 10652/2 ei ole vielä vahvistettu vuokrausperiaatteita. Tontti voidaan kuitenkin vuokrata lyhytaikaisesti.

Tontin vuokran esitetään määräytyvän seuraavasti:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana opiskelijoille suunnattujen asuntojen (opiskelija-asuntojen) osalta 42,87 euroa (ARA-hinta 699,98 euroa/k-m², ind. 2021) ja liiketilojen osalta 27 euroa.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään valtion tukemilta tonteilta 70 % 31.12.2028 saakka.

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

Tontin vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan ennen tontin pitkäaikaista vuokrausta, jolloin rakennusoikeuden yksikköhinnaksi/yksikköhinnoiksi 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. 2041)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 2041)	alkuvuosi- vuokra- alennus 30 %
4 150	42,87	874,98	7 116,42	145 246,13	101 672,29
150	27	551,07	162,00	3 306,42	<u>2 314,49</u> 103 986,78

$$(4\ 150 \times 42,87 \times 4\ %) \times 20,41 - 30\ %$$
$$(150 \times 27 \times 4\ %) \times 20,41 - 30\ %$$

Maanvuokra vuokra-ajalta

Tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Vuokra on koko vuokra-ajalta siten 8 665,57 euroa (103 986,78 : 12).

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.