

Liite 2 MUISTIO

Asuntotontin (kerrostalo) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Asunto Oy Helsingin Puosulle (Sörnäinen, Kalasatama, Sompasaari, tontti 10631/7, entinen tontti 10631/2)

Aallokonhalkoja 1

Hakemus

Lemminkäinen Talon Oy pyytää 23.5.2016 päivätyllä tonttiosastolle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Puosulle lyhytaikaisesti tontin 10631/7 rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.6.2017 alkaen.

Lemminkäinen Talon Oy/Jouni Heiskanen on ilmoittanut 9.6.2017, että lyhytaikainen vuokraus voi alkaa 16.6.2017.

Hakemus on liitteenä 3.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) ja 23.3.2015 (312 §) varata Kalasataman Sompasaaren asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaiset asuntotontit (AK ja AKS) 10631/1 - 4, 10633/ 1 - 4 sekä 10635/1 - 4 (asuinrakennusoikeus yhteensä 41 300 k-m²) luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä asuntohankkeiden suunnittelua varten päätöksissä mainituin ehdoin.

Samalla kaupunginhallitus oikeutti kiinteistölautakunnan järjestämään mainittuja tontteja koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn, päättämään menettelyn ehdoista sekä valitsemaan menettelyn perusteella tonttien varauksensaajat ja toteuttajat.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn) järjestäminen ja keskeiset tavoitteet

Kiinteistölautakunta päätti 31.3.2015 (161 §) hyväksyä Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) hakuohjeen: ”Kalasataman Sompasaaren asuinkortteleita 10631, 10633 ja 10635 koskeva ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 31.3.2015” ja järjestää mainituilla kortteilla ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettelyn).

Hakumenettelyn tavoitteena oli neuvottelujen kautta tuottaa jatkoon valituista alustavista viite- ja konseptisuunnitelmista 1 – 3 asetetut arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) parhaiten täyttävää lopullista projektisuunnitelmaa asuinkortteleiden 10631, 10633 ja 10635 toteuttamisen perustaksi. Kaupunki varaa kortteleiden tontit parhaiten asetetut tavoitteet täyttäneiden lopullisten projektisuunnitelmien esittäneille tahoille.

Hakumenettelyssä parhaan alustavan viite- ja konseptisuunnitelman esittänyt taho sai valita, laatiiko tämä lopullisen projektisuunnitelman korttelin 10631, 10633 vai 10635 asuntotonteille 1 - 4. Menettelyssä toiseksi parhaan alustavan suunnitelman esittänyt taho sai valita tämän jälkeen korttelin, jolle laatii lopullisen projektisuunnitelman. Kolmanneksi tullut laatii lopullisen projektisuunnitelman jäljelle jääneen korttelin asuntotonteille.

Hakumenettelyn ratkaiseminen

Kiinteistölautakunta päätti 17.12.2015 (646 §) Sompasaaren asuinkorttelia 10631 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) päätöksen liitteestä 1 ilmenevän asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaisen ohjeellisten kaavatonttien (AK) 10631/1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Lemminkäinen Talo Oy:n (Y-tunnus 0112448-6) ehdolla,

että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta päätöksen liitteenä 2 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Lemminkäinen Talo Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa soveltuvia ehtoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 11.5.2016 (129 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Lemminkäinen Talo Oy:n kanssa päätöksen liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen koskien tontteja 10631/1-4 tai niistä muodostettavia tontteja, samoin tekemään saman korttelin tontteja 2, 3 ja 4 koskevan liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen tonttien myymisestä Lemminkäinen Talo Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja sekä muutoin päätöksessä mainituin ehdoin.

Toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Helsingin kaupunki ja Lemminkäinen Talo Oy ovat allekirjoittaneet 14.9.2016 tontteja 10631/1 - 4 koskevan toteutussopimuksen ja tontteja 10631/2 – 4 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Toteutussopimuksen keskeiset ehdot koskevat muun muassa toteuttamisessa noudatettavia keskeisiä ehtoja ja periaatteita, tonttien myymistä ja vuokraamista, ostajan/vuokralaisen toteutusvelvollisuutta ja rakentamisen määräaikoja sekä vakuuksia, sopimussakkoja ja vahingonkorvauksia koskevia ehtoja.

Lemminkäinen Talo Oy sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, hakuohjeen (tarjouspyynnön), lopullisen projektisuunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunniteluohjeiden ja laadittavan asemakaavan muutoksen sekä myöhemmin laadittavan tontin varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Lopullisessa projektisuunnitelmassa on kysymys Lemminkäinen Talo Oy:n antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Lemminkäinen Talo

Oy on velvollinen noudattamaan tontin ja / tai kunkin sen toteutusvaiheen toteutuksessa vähintään lopullisessa projektisuunnitelmassa ilmoitettuja ja kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi ostajan/vuokralaisen toteutettavaksi ilmoittamia asuin- ja liiketilojen kerrosalamääriä ja kannenalaisia pysäköintiratkaisuja sekä kaupungin ilmoittamia perheasunto- ja rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus piddättäytyä tontin myynnistä ja/tai vuokraamisesta sekä periä Lemminkäinen Talo Oy:ltä sopimussakkoa toteutussopimuksessa ja esisopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

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 10631/2 on merkitty rakennusoikeutta 3 400 k-m² + li 150 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 omistus-asunnoissa. 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.

Tonttitiedot Tontti 10631/7 on 10.10.2016 hyväksytyn tonttijaon nro 12851 mukainen tontti, jolle on tonttijaossa merkitty asuintilaa 3 310 k-m² ja liiketilaa 160 k-m². Tontin pinta-ala on 1 049 m² ja osoite Aallokonhalkoja 1. Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

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 Lemminkäinen Talo Oy. Suunnittelu on käynnissä, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa lokakuussa 2017.

Tontille 10631/7 toteutetaan 43 sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasuntoa. Toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuin-kerrosalamäärä on 3 248,5 k-m², ja lisäksi asuntojen parvien osuus on 215,5 k-m², sekä liiketilaa li163,5 k-m² (kaavassa 3 400 k-m² + li 150 k-m²). Selvityksen mukaan parvet lasketaan kerrosalaan, mutta niitä ei voi laskea huoneistoalaan, eivätkä ne ole myytävää tilaa. Tämän vuoksi vuokra peritään tonttijakoon nro 12851 merkityn asuin-kerrosalan 3 310 k-m²:n ja toteutettavan li 163,5 k-m²:n mukaan. Pääsuunnittelija on Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy.

Tonttia varten tulee rakentaa 18 autopaikkaa (65 %). Suunnitelmassa on 75 autopaikkaa. Autopaikkojen lukumäärään (77 autopaikkaa) esitetään haettavaksi poikkeamista parvien osalta (2 ap). Autopaikat sijoitetaan pääosin tontin (AH) 10631/5 ja osin tonttien 10631/6 - 9 alapuolelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen (yhteensä 75 autopaikkaa)

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaisesta vuokraamista esittämään Kaupungille tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan Kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosaston) hyväksymän selvityksen.

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

Keskipinta-alavaatimus

Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan vapaarahoitteisten omistus-asuntojen asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Tontille toteutettavista asunnoista on perheasuntoja 44 %, joiden keskipinta-ala on 90,4 as-m². Hanke toivoo, että perheasuntovaatimusta voitaisiin tarkastella korttelikohtaisesti.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto ei ole vahvistanut tontille 10631/7 vuokrausperusteita, koska tontti myydään.

Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan tontin lyhytaikaisessa vuokrauksessa käytetään vuokran määräytymisen perusteena kauppahinnan osalta noudatettavia rakennusoikeuden (euroa/k-m²) arvoja.

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

Maanvuokra

Mainittujen päätösten mukaisesti maanvuokra määräytyy seuraavasti:

| k-m ² | e/k-m ² (ind. 100) | e/k-m ² (ind. 1929) | perusvuosi- vuokra e (ind. 100) | alkuvuosi- vuokra e (ind.1929) | alkuvuosi- vuokra- alennus 20 % |
|------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--|
| 3 310 | | 1 300 | | 172 120 | 137 696 |
| 163,5 | | 500 | | 3 270 | <u>2 616</u> |
| | | | | | 140 312 |
| (3 310 x 1 300 x 4 %) – 20 % | | | | | |
| (163,5 x 500 x 4 %) – 20 % | | | | | |

Vuokraa ei peritä rakennusten kerroksissa porrashuoneen 20 k-m²:n ylittäviltä osin (ns. porrashuonevähennys).

Maanvuokra vuokra-ajalta

Kiinteistölautakunnan päätöksen 18.12.2001 (950 §) mukaan tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään vuokraa kahdelta kuukaudelta.

Vuokra on koko vuokra-ajalta siten 23 385 euroa (140 312 : 6).

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen mukaisesti muun muassa Kalasataman Sompasaaren alueella noudatettavia lisäehtoja, joiden mukaan vuokralainen on velvollinen ryhtymään osakkaaksi 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 päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.