

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, asuin 2 100 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen A-Kruunu Oy:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten (Sörnäinen, Kalasatama, Nihti, tontti 10668/7, entinen tontti 2)

Konttinosurinkuja 4

Hakemus

A-Kruunu Oy pyytää 23.1.2023 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi pitkäaikaisesti mainitulle yhtiölle tontin 10668/7 (entisen tontin 10668/2) asuntotarkoitukseen 1.2.2023 alkaen.

Pitkäaikainen vuokrasopimus perustuu laatukilpailuun ja toteutussopimukseen, jonka mukaan mainittu vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.6.2023. Tontille toteutetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 9.12.2019 (847 §) varata Kalasataman Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaiset asuntotontit (AK, AK-1) 10668/1 – 4 (asuinrakennusoikeus yhteensä 12 800 k-m² + liiketilaa (kr-tilaa) yhteensä 300 k-m²) luovutettavaksi asuntohankkeiden suunnittelua varten laatukilpailulla kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin 31.12.2021 saakka.

Samalla kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään mainittuja tontteja koskevan laatukilpailun, päättämään kilpailun ehdoista sekä valitsemaan kilpailun perusteella tonttien varausensaajat ja toteuttajat.

Laatukilpailun järjestäminen sekä tontin rahoitus- ja hallintamuoto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 4.2.2020 (65 §) hyväksyä Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10668 asuin-kerrostalotontteja (AK, AK-1) 1-4 koskevan liitteenä 1 olevan tarjouspyynnön (kilpailuohjelman): ”Kalasatama, Nihti, tontit (AK, AK-1) 10668/1-4, laatukilpailu 04.02.2020” ja järjestää mainituilla tonteilla laatukilpailun 04.02.2020 – 29.05.2020 klo 12.00.

Tontille 10668/2 toteutetaan valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja.

Kilpailun tavoitteena on luoda laatutaso Nihdin asemakaava-alueen korkeatasoiselle suunnittelulle ja toteutukselle.

Laatukilpailun ratkaiseminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 6.10.2020 (580 §) Nihdin laatukilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaisen korttelin 10668

- ohjeellisen kaavatontin (AK) 2 (pinta-ala 1 051 m², os. Konttinosturinkuja) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Luoto” esittäneen A-Kruunu Oy:n (Y-tunnus 1736841-8) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan toteutus sopimuksen ja että A-Kruunu Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 20.1.2021 (12 §) seuraavaa:

A

Vahvistaa tonttien 10668/1 ja 2 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin määritettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2085 saakka liitteen 1 mukaisesti.

C

Kaupunki tekee liitteenä 3 olevan toteutus sopimuksen.

Täytäntöönpanopäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.1.2021 (71 §) oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman

- allekirjoittamaan toteutus sopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia
- allekirjoittamaan kiinteistökaupan esisopimuksen ja sen perusteella tehtävät kauppakirjat sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen ja kauppakirjoihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Toteutus sopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Helsingin kaupunki ja A-Kruunu Oy ovat allekirjoittaneet 04.05.2021 (29.4.2021) tonttia 10668/2 (nykyinen 7) koskevan toteutus sopimuksen.

Määräaikojen siirtäminen

A-Kruunu Oy:n hakemuksen mukaisesti toteutus sopimusta on tarkistettu viimeksi 23.12.2022 siten, että tontin 10668/7 (entinen 2) pitkäaikainen vuokrasopimus tulee allekirjoittaa viimeistään 30.6.2023, koska tontille ei ole vielä myönnetty Asumis- ja rahoituskeskuksen (ARA) osapäätöstä.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 27.11.2019 hyväksymän ja 22.1.2020 lainvoimaiseksi tulleen Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaan tontit 10668/ 1, 2 ja 4 ovat enintään kuusikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, VI) ja tontti 10668/3 on viisitoista-kerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1, XV).

Tontille 10668/2 on merkitty rakennusoikeutta 2 100 k-m².

AK- ja AK-1-korttelialueilla rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja, palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Kaavaan on merkitty tonteille 10668/1 ja 4 rakennusalan osa, jo-

hon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa (kr 150), joka on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla. Tilat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Kaavaan on merkitty asuntotonteille 10668/1, 2 ja 4 on merkitty asu- mista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue (ah-pih) ja pihakannen alainen pysäköintilaitos (map). Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerroalan lisäksi. Asemakaavassa ei ole asuintiloille autopaikkavelvoitetta. Liiketilojen osalta autopaikkojen määrä on vähintään 1 ap/liiketila, enintään 1 ap/90 k-m².

Tonttitiedot

Tontin 10668/7 pinta-ala on 662 m² ja osoite Konttinosurinkuja 4. Tontti on merkitty 23.6.2021 kiinteistörekisteriin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että 4.6.2021 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13677 on laadittu tontti 10668/7 tontin 2.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 3.11.2021 (166 §) vuokrata A-Kruunu Oy:lle (Y-tunnus 1736841-8) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10668 tontin 7 (kiinteistötunnus 91-10-668-7, pinta-ala 662 m², osoite Konttinosurinkuja 4) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.11.2021-31.10.2022 päätöksessä mainituin ehdoin. (A1110-346)

Maaperätiedot

Kaupunki ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä saattaa olla sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut ja että alueen maaperässä on paikoitellen tuhkatäyttöjä sekä jätejakeita.

Tontin maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden myöntämän kunnostuspäätöksen 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 on A-Kruunu Oy. Suunnittelu on valmistunut, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 1.2.2022. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Selina Anttinen Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy.

Kaupunkiympäristön rakennusvalvontapalvelut päätti 12.5.2022 (332 §) myöntää tontille 10668/7 rakennusluvan, jonka (ja ravan laskelman) mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosal määrä on 2 100 k-m².

Tontille 10668/7 toteutetaan 25 valtion korkotukemaa (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoa. Tontin vuokra peritään kaavaan merkityn asuintilan 2 100 k-m²:n mukaan. A-Kruunu Oy:n kanssa on sovittu, että tontin 7 osalta käytetään mainittua kaavassa tontille 2 merkittyä rakennusoikeuden määrää.

Asemakaavassa ei ole asuntorakentamiselle autopaikkavelvoitetta. Nihdissä kokeillaan ns. markkinaehtoisesta pysäköintiä. Korttelin 10668 yhteinen maanpäällinen pysäköintilaitos toteutetaan jalustaosaan tonteille 10668/5, 6 ja 7.

Asemakaavassa ei ole asuntorakentamiselle autopaikkavelvoitetta (liiketilojen osalta on autopaikkavelvoite). Nihdissä kokeillaan ns. markkinaehtoisesta pysäköintiä. Korttelin 10668 yhteinen maanpäällinen pysäköintilaitos toteutetaan jalustaosaan tonteille 10668/5, 6 ja 7.

Tonteille 10668/3, 5, 6 ja 7 toteutetaan toteutus sopimuksen mukaan mainittuun pysäköintilaitokseen yhteensä 51 autopaikkaa seuraavasti:

Tontti 3	20 autopaikkaa
Tontti 5 (4)	25 autopaikkaa
Tontti 6 (1)	2 autopaikkaa
Tontti 7 (2)	<u>4 autopaikkaa</u>
	51 autopaikkaa

Kaksi autopaikoista soveltuu liikuntaesteisille. Kaikki autopaikat rakennetaan sähköautopaikoiksi.

Tämän vuoksi tontilla 10668/7 on oikeus sijoittaa 4 autopaikkaa mainittuun pysäköintilaitokseen (51 autopaikkaa).

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

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

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennuslupaan liitetyn energiatodistuksen 24.6.2021 mukaan rakennuksen energiatehokkuusluokka on A2018 (E-luku on 75 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 194 000 euroa (80 764,32 - 16 152,86 = 64 611,46 x 3). Vakuuden määrässä on huomioitu ARA-alennus (- 20 %).

Vuokrausperiaatteet ja vuokranalennus

Kaupunginvaltuusto päätti 20.1.2021 (12 §) vahvistaa tontin 10668/2 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin määritettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2085 saakka seuraavasti:

1

Tontin (AK) 10668/2 (7) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana välimuodon asuntojen (kuten Hitas ja asumisoikeus) sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen osalta 43 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloilta.

Asuntotonteille mahdollisesti sijoitettavien palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 20 euroa.

2

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta valtion tukeman tontin 10668/2 (7) vuokrasta esitetään perittäväksi 70 % 31.12.2026 saakka.

3

Tämän jälkeen valtion tukeman tontin 10668/2 (7) vuosivuokrasta esitetään perittäväksi 80 % (ns. ARA-alennus) siltä ajalta, jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

4

Muuten noudatetaan toteutus sopimuksen ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitaskohteiden osalta noudatetaan kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatusääntelyä koskevia ehtoja sekä Hitasitoumusta koskevia ehtoja, kuten omistamisrajoituksen valvontaa koskevia ehtoja.

Tuottoprosentti

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

SGEI-tuki

Jos kunta vuokraa tontin valtion tukemaa sosiaalista asuntotuotantoa varten, tämä vuokraaminen voi tapahtua markkinahintaa alemmalla hinnalla ja hinnan erotus katsotaan kaupungin maksamaksi valtiontuoksi (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 markkinaehtoisen 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.

Maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan tontin 10668/7 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. 2236)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 2236)	alkuvuosi- vuokra- alennus 30 %
2 100	43	961,48 (ARA-hinta 769,18)	3 612,00	80 764,32	56 535,02

Asuintilat (2 100 x 43 x 4 %) x 22,36 – 30 %

Kohde toteutetaan valtion tukemana (pitkä korkotuki).

Tontin arvoitu asuintilan markkinavuokra (1 800,00 euroa/k-m²) on noin 151 200 euroa/vuosi.

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman ARA- ja alkuvuosialennusta on asuintilojen osalta 80 764,32 euroa.

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraavat alennukset:

-ns. alkuvuosialennus 30 %, joka on voimassa 31.12.2026 saakka, jolloin arvioitu alennus on 24 229,30 euroa/vuosi ja alennettu vuosivuokra on 56 535,02 euroa/vuosi.

-ns. ARA-alennus 20 %, joka on voimassa 1.1.2027 alkaen, kuitenkin kauintaan korkotukilainan voimassaoloajan hieman yli 20 vuotta, jolloin arvioitu alennus on 16 152,86 euroa/vuosi ja ARA-vuokra on 64 611,46 euroa, mikä vastaa rakennusoikeuden yksikköhintaa 769,18 euroa/k-m², ind. 2236, 12/2022).

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.

