

Liite 2 MUISTIO

Asuntotontin (kerrostalo) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Asunto Oy Helsingin Capellan puistotie 21:lle (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaari, tontti 10600/1)

Capellan puistotie 21

Hakemus

Sato-Rakennuttajat Oy pyytää 6.6.2017 päivätyllä tonttiosastolle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Sato-Rakennuttajat Oy:n perustamalle ja kokonaan omistamalle Asunto Oy Helsingin Capellan puistotie 21:lle lyhytaikaisesti tontin 10600/1 rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.7 – 31.8.2017.

Tontille tullaan tämän hetken tietojen mukaan rakentamaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Hakemus on liitteenä 3.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 30.1.2012 (113 §) varata Kalasataman Verkkosaaren asemakaavaluonnokseen merkityt suunnitellut korttelit 10600 ja 10601 (asuinrakennusoikeus noin 45 600 k-m²) varattavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kumppanuuskaavoitukseen päätöksessä mainituin ehdoin.

Päätöksen mukaan tontit (AK) 10600/10 ja 13 (yhteensä asuintilat 10 500 k-m², liiketilat 500 k-m²) varattiin vapaarahoitteiseen Hitas I-ehdoin toteutettavaan omistusasuntotuotantoon. Muut tontit varattiin sääntelemättömään vapaarahoitteiseen vuokra- ja omistusasuntotuotantoon.

Samalla kaupunginhallitus oikeutti kiinteistölautakunnan hyväksymään lopullisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä hakumenettely) ohjelman sekä tonttien varauksensaajien valintaperusteet ja valitsemaan tonttien varauksensaajat.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn) järjestäminen ja keskeiset tavoitteet

Kiinteistölautakunta päätti 27.6.2013 (365 §) hyväksyä hakuohjeen: ”Kalasataman Verkkosaaren eteläosan asuinkortteleita 10600 ja 10601 koskeva ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 27.6.2013” ja järjestää asuinkortteleita 10600 ja 10601 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn) 27.6. – 15.10.2013.

Hakumenettelyn tavoitteena oli neuvottelujen kautta tuottaa jatkoon valituista alustavista projektisuunnitelmista 1 – 4 asetetut arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) parhaiten täyttävää lopullista projektisuunnitelmaa asuinkortteleiden 10600 ja 10601 asemakaavan muutosehdotuksen laatimisen ja toteuttamisen perustaksi. Kaupunki varaa korttelien tontit parhaiten asetetut tavoitteet täyttäneiden lopullisten projektisuunnitelmien esittäneille tahoille.

Hakumenetelyn ratkaiseminen

Kiinteistölautakunta päätti 18.12.2014 (636 §) Verkkosaaren eteläosan asuinkorttelia 10600 koskevan ilmoitus- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) päätöksen liitteestä 1 ilmenevän asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 (esitys kslk 18.11.2014) mukaisten suunniteltujen tonttien (AK) 10600/1 ja 5 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Sato Oyj:n (Y-tunnus 0201470-5) ehdolla,

että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy päätöksen liitteenä 2 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Sato Oyj sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksssa sovittuja ehtoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 8.4.2015 (100 §) hyväksyä päätöksen liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään tontin 10600/1 tai siitä muodostattavat tontit Sato Oyj:lle tai tämän perustamille / määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia, tekemään esisopimuksen mukaisen lopullisen kauppakirjan sekä hyväksymään kauppakirjan ehdot.

Kiinteistökaupan esisopimus

Helsingin kaupunki ja Sato Oyj ovat allekirjoittaneet tonttia 10600/1 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen 3.12.2015.

Kiinteistökaupan keskeiset ehdot koskevat muun muassa lupien hakemista, kauppakirjan allekirjoittamista, kauppahinnan ja mahdollisen lisäkauppahinnan määräytymistä ja maksamista, ostajan toteutusvelvollisuutta ja määräaikoja sekä vakuuksia, sopimussakkoja ja vahingonkorvauksia koskevia ehtoja.

Projektisuunnitelman toteutumista seurataan Kalasataman aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa ja suunnitelmat tulee hyväksyttää tontin ja / tai sen kunkin toteutusvaiheen osalta kaupungilla (kiinteistöviraston tonttiosastolla) ennen rakennusluvan hakemista.

Ostaja sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon esisopimuksen, hakuohjeen (tarjouspyynnön), lopullisen projektisuunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja laadittavan asemakaavan muutoksen sekä myöhemmin laadittavan tontin varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Lopullisessa projektisuunnitelmassa on kysymys ostajan antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi ostaja 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 toteutettavaksi ilmoittamia asuintilojen kerrosalamääriä ja kannenalaisia pysäköintiratkaisuja sekä kaupungin ilmoittamia rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus pidättäytyä tontin myynnistä ja periä ostajalta sopimussakkoa esisopimuksessa sovitujen ehtojen mukaisesti.

Kaupungin ja hakumenettelyyn osallistujien kesken on laadittu kumppanuuskaavoituksena lopullisten projektisuunnitelmien perusteella Verkkosaaren eteläosan asemakaavan muutos nro 12284, johon kortteleiden toteuttaminen perustuu.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 17.6.2015 hyväksymän ja 7.8.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12284 mukaan tontti 10600/1 on kolme-, kuusi- ja kahdeksankerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, III, VI ja VIII).

Tontin 10600/1 rakennusoikeus on 5 530 k-m².

AK-korttelialueella rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja, julkisia palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

Harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön 1,5 % tontin kerrosalasta. Näistä 2/3 tulee sijoittaa alueelliseen palvelurakennukseen.

Tonteille 10600/1-6 on merkitty myös niiden asumista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue (ah).

Kaavaan on myös merkitty tontille maanalainen tila, jolle saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja (ma). Autopaikkojen määrä on asuinkerrostalojen osalta vähintään 1 ap/130 k-m² sekä kadunvarsiliiketilojen ja ravintoloiden osalta 1 ap/280 – 1 ap/220 k-m² tai 1 ap/liiketila. Autopaikotusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan mainittuun kaavaan.

Tonttitiedot

Tontti 10600/1 on merkitty 29.10.2016 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 1 979 m² ja osoite Capellan puistotie 21.

Maaperätiedot

Kaupunki ilmoittaa, että tontin maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut. Tontilla oleva voimakkaasti pilaantunut, jätejakeita sisältävä maaperä on puhdistettu kaupungin toimesta Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän pilaantuneen maan puhdistuspäätöksen 4.6.2015, 100 § mukaisesti.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana on Sato-Rakennuttajat Oy. Suunnittelu on käynnissä, ja rakentaminen on tarkoitus aloittaa tontilla tammikuussa 2018.

Tontille 10600/1 toteutetaan suunnitelmien mukaan 6-8-kerroksinen asuintalo. Tontille toteutetaan 96 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa, joiden keskipinta-ala on noin 44,3 as-m². Pääsuunnittelija on Jarmo Pulkkinen HPK Arkkitehdit Oy.

Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan tontille on tarkoitus toteuttaa suunnitelman mukaisesti vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja vähintään 5 530 k-m², ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Mainituissa määrissä ei ole huomioitu ns. porrashuonevähennyksiä. Hitas-sääntelyä ei noudateta vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

Hankkeen ilmoituksen 29.5.2017 mukaan tontin toteutettava asuinkerrosala on 5 600 k-m² ja porrashuonevähennetty asuinkerrosala on 4 820 k-m² (4 660 k-m² + porrashuoneet 160 k-m²). Porrashuoneet on laskettu 20 k-m²/kerros/porras. Tontin lyhytaikaisen vuokrasopimuksen mukainen vuokra ja kauppahinta määritellään edellä mainittujen toteutettavien kerrosalamäärien mukaan ottaen huomioon porrashuonevähennykset.

Tontin pihakannen alla sijaitsevaan yksikerroksiseen pysäköintilaitokseen sijoitetaan suunnitelmien mukaan 52 autopaikkaa, joista 30 autopaikkaa on tontille 10600/1 ja 22 autopaikkaa tontille 10600/2. Tontin 10600/1 2 autopaikkaa sijoitetaan tontille 10600/5.

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 (kiinteistöviraston tonttiosastolle) 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.

Tontille rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä ennen rakennusluvan hakemista kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosaston) hyväksyttäväksi.

Keskipinta-alavaatimus

Vuokra-asuntojen osalta ei noudateta perheasuntovaatimusta, eikä sen keskipinta-alavaatimusta.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto ei ole vahvistanut tontille 10600/1 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.

Alkuvuosialennus

Alkuvuosialennuksen perusteella asuntontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta asunnoilta 80 % 31.12.2022 saakka (vrt. kvsto 8.4.2015, 100 §, tontit 10600/2 ja 5).

Maanvuokra

Mainittujen päätösten mukaisesti maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1926)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1926)	alkuvuosi- vuokra- alennus 20 %
4 820		1 000		192 800	154 240

$(4\ 820 \times 1\ 000 \times 4\ %) - 20\ %$

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 25 707 euroa (154 240 : 6).

Lisäehdot

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