

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, asuin 2 538 k-m² + kr 157 + liike 100 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Capellalle vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten Hitas I-ehdoin (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontti 10652/9)

Kalasatamankatu 32

Hakemus

Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy pyytää 12.4.2023 tarkistetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Capellalle tontin (AK) 10652/9 asuntotarkoitukseen 16.4.2023 alkaen.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspääätös

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan tontin (AK) 10652/6 yhteisesti Jatke Uusimaa Oy:lle (Y-tunnus 2469096-6) ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 1799608-6) Hitas-omistusasuntojen ja asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka päätöksessä mainituin ja muun muassa seuraavin ehdoin.

- Asuinrakennusoikeudesta noin puolet varataan Jatke Uusimaa Oy:lle toteutettavaksi Hitas-omistusasuntotuotantona ja noin puolet Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle toteutettavaksi asumisoikeusasuntotuotantona ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle toteutettavaksi Hitas-omistusasuntotuotantona. Asuntosäätiön osuudesta noin puolet tulee olla Hitas-omistusasuntotuotantoa ja noin puolet asumisoikeusasuntotuotantoa.
- Hitas-asunnot toteutetaan Hitas I-ehdoin.
- Varauksensaajat ovat keskenään velvollisia sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä, yhteispihan toteutuksesta sekä muista hakkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista.
- Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palveluissa.

Varausajan jatkaminen

Tonttipäällikkö päätti 21.1.2022 (6 §) jatkaa tontin 10652/6 varausaikaa Jatke Uusimaa Oy:lle 31.12.2022 saakka muutoin entisin ehdoin.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 14.12.2016 hyväksymän ja 27.1.2017 lainvoimaiseksi tulleen Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaan tontti 10652/6 on kuusi-seitsemän-kymmenenkerroksisten asuin kerrostalojen korttelialuetta (AK, VI, VII ja X).

Tontille 10652/6 on merkitty rakennusoikeutta 10 100 k-m² + kr 200 k-m² + li 200 k-m².

AK- (kaikilla) korttelialueilla rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

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 auto-paikkoja.

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 ja tonttijako

Tontista 10652/6 on muodostettu 15.10.2021 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13735 tontit 7, 8 ja 9. Tonttijaossa on tontille 9 merkitty asuinrakennusoikeutta 2 525 k-m², kr-tilaa 100 k-m² ja liiketilaa 102 k-m².

Tontti 10652/9 on merkitty 23.10.2021 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 632 m² ja osoite Kalasatamankatu 32.

Valtakirjan myöntäminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 14.6.2022 (122 §) valtuuttaa Asunto Oy Helsingin Capellan (Y-tunnus 2448822-3) hakemaan rakennuslupaa Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10652 tontille 9 (kiinteistötunnus 91-10-652-9, pinta-ala 632 m², osoite Kalasatamankatu 32) tätä valtuutusta koskevassa päätöksessä mainituin ehdoin. Valtuutus on voimassa 15.6.2023 saakka. (A1110-379)

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 puujätkekerrokset 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. Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vaikiintuneita periaatteita.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana on Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy. Suunnitelu on valmistunut, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 16.4.2023. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Vesa Laukkanen, Arkkitehtitoimisto L-N Oy.

Asuntopalvelut-yksikön päällikkö päätti 12.10.2022 (100 §) hyväksyä tontille 10652/9 toteutettavan Asunto Oy Helsingin Capellan suunnitelmat ja velattomaksi hankinta-arvoksi 12 412 582 euroa (alv. 24%). Hankinta-arvo sisältää liiketilat, jotka jäävät asunto-osakeyhtiön omistukseen. Toteutettava asuinkerrosala on 2 537 k-m² ja liiketilaa 202 k-m². Päätös perustuu suunnitelmien osalta Hitas-työryhmän puoltavaan lausuntoon 25.5.2022, ja hankinta-arvon osalta Hitas-työryhmän puoltavaan lausuntoon 8.6.2022.

Asuntopalvelut-yksikön päällikkö päätti 17.11.2022 (119 §) hyväksyä tontille 10652/9 toteutettavan Asunto Oy Helsingin Capellan tarkistetuksi velattomaksi hankinta-arvoksi 12 425 009 euroa (alv. 24%).

Kaupungin rakennusvalvontapalvelut päätti 23.02.2023 (127 §) myöntää tontille 10652/9 rakennusluvan, jonka (ja ravan laskelman) mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosalamäärä on 2 538 k-m² (kaavassa/tonttijaossa 2 525 k-m²), kr-tilaa 157 k-m² (kaavassa/tonttijaossa 100 k-m²) ja liiketilaa 45 k-m² (kaavassa/tonttijaossa 100 k-m²).

Tämän vuoksi tontin vuokra peritään toteutettavan asuintilan 2 538 k-m²:n, toteutettavan kr-tilan 157 k-m²:n ja kaavaan/tonttijakoon merkityn liiketilan 100 k-m² eli yhteensä 2 795 k-m²:n mukaan.

Tontille 10652/9 toteutetaan 32 vapaarahoitteista omistusasuntoa Hitas-l ehdoin ja kaksi liiketilaa.

Tonttia varten tulee rakentaa 18 autopaikkaa (pysäköintioikeutta), jotka sijoitetaan joko tontille 10652/5 ja 1 toteutettavaan pysäköintilaitokseen 1 (map) tai tonteille 10652/7, 8 ja 9 toteutettavaan pysäköintilaitokseen 2 (map). Ajo ja kulku pysäköintilaitoksiin 1 ja 2 toteutetaan tontin 10652/5 kautta. Autopaikat ovat nimeämättömiä.

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennuslupaan liitetyn energiatodistuksen 24.2.2022 mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on A₂₀₁₈ (E-luku on 75 kWhE/ (m²vuosi).

Keskipinta-alavaatimus

Kalasadaman projektialueella Hitas – omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta on perheasuntoja 79,8 %, ja niiden keskipinta-ala on 78,8 as-m².

Hitas-järjestelmän kehittäminen ja uudet hitas-ehdot

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen yhtiö kuuluu ns. uuden Hitas-järjestelmän piiriin ja vapautuu Hitas-rajoituksesta 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra.

Lisäksi päätöksen mukaan myyjän on 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden osalta varmistettava kiinteistöviraston asunto-osastolta (nykyään kaupunkiympäristön asuntopalvelut-yksiköltä) ja Hitas-asuntojen (osakkeiden) ostajilta, etteivät ostajat pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja. Kaupan ehdoksi on asetettava, että aiemmat Hitas-asunnot on myytävä tai muutoin luovutettava omistusoikeudella ennen kuin kauppa uudesta asunnosta tulee lopulliseksi.

Uudet Hitas- ehdot ja –yhtiöjärjestyspykälät sekä rakennuttajien sitoumukset

Asunto Oy Helsingin Capellan 16.12.2022 kaupparekisteriin merkittyyn yhtiöjärjestykseen on sisällytetty 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden uudet Hitas I -pykälät. Autopaikat (18 kpl) ja liiketilat (2 kpl) jäävät yhtiön omistukseen, eikä niille saa muodostaa osakkeita.

Hitas I –järjestelmän mukaisesti kaupunki tulee yhtiön osakkaaksi.

Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy on toimittanut Asunto Oy Helsingin Capellan osalta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle kaupungin hyväksymän uuden mallin mukaisen 7.6.2022 allekirjoitetun Hitas-sitoumuksen, jossa yhtiön perustajaosakas sitoutuu noudattamaan asunto-osakkeiden myymisen osalta omistamisrajoituksen valvontaa, asuntojen arvontaa, osakkeiden myymistä kaupungille sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevia velvoitteita.

./.

Kopiot asunto-osakeyhtiön kaupparekisterinotteesta, kaupparekisteriin merkitystä yhtiöjärjestyksestä, joka sisältää uudet Hitas I -pykälät, ja edellä mainittu rakennuttajan sitoumus ovat tarvittaessa nähtävänä valmistelijalla.

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 369 000 euroa (122 992,51 x 3 + pyöristys).

Vuokrausperusteet ja vuokranalennus

Kaupunginvaltuusto päätti 21.9.2022 (222 §) vahvistaa Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavaan sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 10652/9 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet muun muassa seuraavin ehdoin:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta vähintään 50 euroa (nykyarvo 7/2022, ind. 2172, on noin 1 086,00 euroa/k-m²) ja liiketilojen osalta vähintään 27 euroa (nykyarvo 7/2022, ind. 2172, on noin 586,44 euroa/k-m²).
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2028 saakka.
- Vuokra-ajan alkamisesta päätetään erikseen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2085.

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

Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra

Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010 (164 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vahvistamaan 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran tontteja pitkäaikaisesti vuokrattaessa siten, että po. vertailuvuokra on tontin vuokraushetkellä 10 - 30 % korkeampi kuin Hitas-tontille määritelty maanvuokra.

Vuokran määrittelyssä huomioidaan samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut Hitas- ja sääntelemättömien tonttien vuokrausperusteet sekä niiden keskinäiset suhteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vuokrasopimukseen merkitään Hitas-tontin perusvuosivuokran lisäksi sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra. Hitas-sääntelyn päättyessä tontin vuokra korotetaan vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

Lisäksi asiassa on varattava kaupungille oikeus tehdä vuokrakauden aikana esimerkiksi lisärakentamistilanteissa tarkistukset myös sääntelemättömän tontin perusvuosivuokraan.

Mainituista asioista on sisällytetty ehdot tontin vuokrasopimukseen.

Maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan tontin 10652/9 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. 2268)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 2268)	alkuvuosi- vuokra- alennus 20 %
2 538	50	1 134,00	5 076,00	115 123,68	92 098,94
<u>257</u>	27	612,36	346,95	<u>7 868,83</u>	<u>6 295,06</u>
2 795				122 992,51	98 394,00
2 538	65	1 474,85	6 598,80		

Hitas-tontin vuokra

Asuintilat (2 538 x 50 x 4 %) x 22,68 – 20 %

Liiketilat (257 x 27 x 5 %) x 22,68 – 20 %

Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra (perusvuosivuokra)

Asuintilat (2 538 x 65 x 4 %)

Kohde toteutetaan vapaarahoitteisena.

Tontin arvoitu asuintilojen markkinavuokra (1 500 euroa/k-m²) on noin 152 280 euroa/vuosi ja liiketilojen markkinavuokra (500 euroa/k-m²) on noin 6 425,00 euroa/vuosi eli yhteensä noin 158 705 euroa/vuosi.

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman alkuvuosialennusta on asuintilojen osalta 115 123,68 euroa ja liiketilojen osalta 7 868,83 euroa eli yhteensä 122 992,51 euroa/vuosi. (Hitas-sääntelyn päättyessä perittävä sääntelemätön asuintilan vuosivuokra olisi tällä hetkellä 149 726,77 euroa.)

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraava alennus:

-ns. alkuvuosialennus 20 %, joka on voimassa 31.12.2028 saakka, jolloin arvioitu alennus on yhteensä 24 598,50 euroa/vuosi sekä perittävä alennettu asuintilan vuokra on 92 098,94 euroa ja liiketilan vuokra 6 295,06 euroa eli yhteensä 98 394,00 euroa/vuosi.

Kahden kuukauden vuokraa vastaava korvaus

Asuntotontit-tiimin päällikön valtakirjaa koskevan päätöksen 14.6.2022 (122 §) mukaan kaupunki perii tämän valtuutuksen antamisesta 2 kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen tontin pitkäaikaisessa vuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa.

Mainittu korvaus on 16 399,00 euroa (98 394,00 euroa : 6).

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.