

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, asuin 1 167 k-m² + liike 31 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Meripuistolle sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontti 10658/9)

Verkkosaarenranta 8

Hakemus Ryhmä Arkkikoti (ryhmärakennuttajat)/Rakennuttamispalvelu SojuCon Oy/Juhani Solkinen on pyytänyt 25.9.2023 toimitetulla ja myöhemmin tarkistetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Meripuistolle tontin 10658/9 asuntotarkoitukseen 16.11.2023 alkaen.

Tontille toteutetaan ryhmärakennuttamismenettelyllä sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja liiketilaa.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 10.06.2019 (446 §) varata muun muassa Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan tontit (AK) 10654/3, 4, 5, 6 ja 7 sekä 10658/2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ja 9 asuntohankkeiden suunnittelua ja erillisiä tonttihakuja tai tonttikilpailuja varten päätöksen mukaisin ehdoin 31.12.2021 saakka.

Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään edellä mainitut erilliset tonttihaut ja kilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan niiden perusteella tonteille varauksensaajat ja toteuttajat.

Varauspäätöksen liitteenä 2 olevan tontinvarausmuistion mukaan mainitut tontit varataan luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten noudattaen kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä valintakriteereitä ja varausehtoja.

Varauspäätös ja hakumenettelyn ratkaiseminen

Päätös A Kaupunkiympäristölautakunta päätti 11.1.2022 (13 §) ratkaista keväällä 2021 järjestetyn ja 31.5.2021 päättyneen Ryhmärakennuttaminen 2021 – hakumenettelyn (Kylk 9.2.2021, 55 §) varaamalla muun muassa tontin 10658/9 ryhmä Arkkikodille 31.12.2023 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajien tulee toteuttaa varausalueelle asuntoja varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteisön jäsenille.
- Tontit varataan vapaarahoitteiseen sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon.
- Tontit tullaan luovuttamaan vuokraamalla. Kalasataman Verkkosaaren tontit esitetään vastaisuudessa luovutettavaksi osto-oikeuksin markkinaehtoiseen hintaan mm. siten, että osto-oikeuden käyttäminen on mahdollista edellyttäen, että rakennus on valmistunut ja hankkeen toteutuksessa on noudatettu varaus- ja tontinluovutusehtoja. Tonttien hinnoittelusta ja tontinluovutustavasta päättää lopullisesti kulloinkin toimivaltainen toimielin.
- Varauksensaajien on noudatettava tonttien tai tonttiryhmien toteuttamisessa ryhmärakennuttamisen periaatteita.

- Kaupungilla on lisäksi oikeus määrätä varaus päättymään, olla jatkamatta varausta tai pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli on ilmeistä, ettei hanke enää vastaa alkuperäistä tarkoitustaan eikä tontit-yksikön kanssa ole sovittu perustelluista poikkeuksista. Tällaisena seikkana voidaan pitää esimerkiksi sitä, että ryhmähakijan alkuperäisistä jäsenistä vain vähemmistö tulee hanketta varten perustetun asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaiksi.
- Varausmaksu on 2 300 euroa.
- Varauksensaajien tulee varausajan kuluessa tehdä ryhmärakennuttamishankkeen rakennuttamisesta sopimus (konsulttisopimus) sellaisen rakennuttajakonsultin kanssa, jolla on riittävä osaaminen ja kokemus varatun tontin osalta rakentamishankkeen projektinjohtoon ja konsultointiin, ellei asuntotonttitiimin kanssa toisin sovita. Konsulttisopimuksen tekemistä ei edellytetä pientalotonttien osalta (kaavamerkinnot AO tai AP).
- Varauksensaajien on noudatettava kaupunkiympäristölautakunnan 9.2.2021 (55 §) hyväksymän ”Ryhmärakennuttaminen hakuohje, KYLK 2.2.2021” – hakuohjeen ja sen liitteiden ehtoja, ellei tässä päätöksessä toisin todeta
- Varauksensaajien on noudatettava liitteenä 2 olevia yleisiä varausehtoja.
- Tonttien 10654/3-7 ja 10658/2-9 varauksensaajien on lisäksi noudatettava liitteenä 3 olevia Verkkosaaren pohjoisosan alueellisia lisäehtoja.

Päätös B

Lautakunta päätti lisäksi, että varaukset tulevat voimaan ja varausaika alkaa varauksensaajan hakemuksesta asuntotonttitiimin erillisellä päätöksellä seuraavin edellytyksin:

- Liitteestä 1 ilmenevä varausmaksu on maksettu laskun mukaisesti. Varausmaksu hyvitetään pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokrassa. Mikäli pitkäaikaista vuokrasopimusta ei tehdä, varausmaksua ei hyvitetä.
- Liitteestä 1 ilmenevät ryhmähakijat ovat perustaneet yhdistyksen tai muun yhteisön ryhmärakennuttamishankkeen suunnittelua varten ja yhdistyksen tai muun yhteisön rekisteröinti on saatettu vireille kolmen (3) kuukauden kuluessa lautakunnan varauspäätöksestä, ellei tontit-yksikön kanssa toisin ole sovittu.

Vähintään 50 % varauksensaajana olevan ryhmähakijan hakemuksessa ilmoitetuista jäsenistä on tultava yhdistyksen jäseniksi tai muun yhteisön, kuten asunto-osakeyhtiön, osuuden tai osakkeiden omistajaksi, ellei tontit-yksikön kanssa perustellusta syystä toisin sovita.

- Kalasataman projektialueen tonttien varauksensaajat ovat toimittaneet varausehtojen mukaisen allekirjoitetun sitoumuksen alueellisten varausehtojen noudattamisesta.
- Varauksensaaja täyttää edelleen muutoin varauksen ehdot

Asuntotonttitiimin päällikkö päättää samalla ryhmähakijoiden kohdalla varauksen siirtämisestä ryhmän jäsenten perustamalle ja edellä mainitut edellytykset täyttävälle yhdistykselle tai muulle yhteisölle. Muussa tapauksessa varaus siirtyy ilman eri päätöstä edellä mainitut edellytykset täyttävälle yhdistykselle tai muulle yhteisölle yhteisön syntyhetkellä.

Varauksen voimaantulo ja varausajan jatkaminen

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 1.3.2022 (39 §) kaupunkiympäristölautakunnan 11.1.2022 (13 §) tekemän ryhmärakennuttaminen 2021 – hakumenettelyn ratkaisemista ja tonttien varaamista koskevan päätöksen tarkoittamalla tavalla saattaa voimaan perustettavan Asunto Oy Helsingin Meripuistolle (Y-tunnus 3259567-8) ("Arkkikoti"-ryhmä) 10658/9 tehdyn varauksen seuraavin ehdoin:

- varaus tulee voimaan tämän päätöksen tekemisestä lukien. Selvyyden vuoksi todetaan, että varausaika jatkuu mainitun kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen mukaisesti 31.12.2023 saakka.

- muutoin noudatetaan kaupunkiympäristölautakunnan 11.1.2022 (13 §) päätöksen mukaisia varausehtoja.

Lopuksi asuntotonttitiimin päällikkö totesi selvyyden vuoksi, että mainitun lautakunnan päätöksen mukainen varausmaksu on maksettu. Lisäksi tiimipäällikkö totesi, ettei tiedossa ole muita seikkoja, jotka estäisivät varauksen voimaansaattamisen.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 14.12.2016 hyväksymän ja 27.1.2017 lainvoimaiseksi tulleen Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaan tontti 10658/9 on neljä-viisikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, IV, V).

Tontille 10658/9 on merkitty rakennusoikeutta 1 150 k-m² + li 30 k-m².

AK- (kaikilla) korttelialueilla rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Kaavaan on merkitty tontille 10658/9 rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa (li 30), joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

AK-kortteleissa 10654 ja 10658 pihamaalla olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Niillä tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa, leikki- ja oleskelualueet on rakennettava tonttien yhteisiksi.

Pysäköintipaikat tulee rakentaa tontille ensisijaisesti asuinrakennusten päätyihin autotalleihin ja pihakansien alle sekä toissijaisesti kortteliin merkityille pysäköintipaikoille. Autotallien tulee olla puupintaisia.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) vähintään 1 ap/135 k-m², paitsi korttelissa 10653 1 ap/145 k-m².

Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan mainittuun kaavaan ja tontin luovutusasiakirjojen ehtoihin.

Tonttitiedot

Tontti 10658/9 on merkitty 17.12.2022 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 806 m² ja osoite Verkkosaarenranta 8.

Valtakirjan myöntäminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 31.10.2022 (183 §) valtuuttaa Rakennuttamispalvelu SojuCon Oy:n (Y-tunnus 3087943-1)/Juhani Solkisen Asunto Oy Helsingin Meripuiston (Y-tunnus 3259567-8) lukuun hakemaan rakennuslupaa Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10658 tontille 9 (kiinteistötunnus 91-10-

658-9, pinta-ala 806 m², osoite Verkkosaarenranta) tätä valtuutusta koskevin päätöksessä mainituin ehdoin. Valtuutus on voimassa 15.11.2023 saakka. (A1110-389)

Maaperätiedot

Kaupunki ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on kunnostettu ja paksumat puujättekerrokset on poistettu pohjavesipintaan kaupungin toimesta Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden antaman pilaantuneen maan puhdistuspäätöksen 2.7.2018 (133 §) mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Talonrakentamisen yhteydessä alueelta poistetaan lisäksi tarvittaessa pilaantuneeksi luokiteltavia, kunnostustavoitteet alittavia, maamassoja ja jätteitä rakentamisen vaatimassa laajuudessa. Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

Vuokra-alueella on sijainnut osittain rakennus, joka on purettu. Maaperässä on paikoitellen puujätettä alueella sijainneen sahan toiminnan vuoksi. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia tai käytöstä poistettuja johtoja ja putkia.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana on ryhmä Arkkikoti (ryhmärakennuttajat). Rakennuttajakonsulttina on ollut Rakennuttamispalvelu SojuCon Oy/Juhani Solkinen. Suunnittelu on valmistunut, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 16.11.2023. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Matti Ponkala, Arkkitehtitoimisto Ponkala Oy.

Asuntotontit-tiimin päällikkö hyväksyi 28.9.2023 piirustusten tutkimisen, jonka mukaan tontille 10658/9 rakennetaan viisikerroksinen asuintalo, jonka asuinkerrosala on 1 167 k-m² ja liiketilan kerrosala 31 k-m².

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 26.9.2023 (620 §) myöntää tontille 10658/9 rakennusluvan, jonka (ja ravan laskelman) mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosalamäärä on 1 167 k-m² ja liiketilaa 31 k-m².

Tontille 10658/9 toteutetaan ryhmärakennuttamismenettelyllä 15 sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasuntoa.

Tontin vuokra peritään toteutettavan asuintilan 1 167 k-m²:n ja liiketilan 31 k-m²:n eli yhteensä 1 198 k-m²:n mukaan.

Tonttia varten rakennetaan suunnitelmien mukaan 9 autopaikkaa. Autopaikat sijoitetaan tontilla 10658/9 rakennuksen maantasokerroksen päädyissä sijaitseviin autotalleihin. Autopaikoista 1 on liikuntaesteisille soveltuva. Autopaikat varustetaan sähköauton latauspistein.

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Hankkeen toimittaman energiatodistuksen 27.2.2023 mukaan rakennusten asuintilan energiatehokkuusluokka on A₂₀₁₈ (E-luku on 71 kWhE/(m²vuosi).

Keskipinta-alavaatimus

Nykyisen käytännön mukaan ryhmärakennuttamishankkeissa ei noudateta perheasunto-, eikä niitä koskevia keskipinta-alavaatimuksia.

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Yhteisjärjestelysopimus

Tonttien 10658/6, 7, 8, 9 ja 10 välinen yhteisjärjestelysopimus liitetään tontin 10658/9 pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen.

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 248 000 euroa (82 465,00 x 3 + pyöristys).

Vuokrausperiaatteet ja vuokranalennus

Kaupunginvaltuusto päätti 02.02.2022 (22 §) hyväksyä asuntotontteja sekä asumista palvelevia tontteja koskeva yleiset vuokrausperiaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet. Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARAn hyväksymään enimmäishintaan.

Tontin arvioitu markkinahinta on arviolausunnon perusteella asuintilojen osalta 1 750 euroa/k-m² ja liiketilojen osalta 500 euroa/k-m².

Markkina- ja vuokraushinta ilmenevät vuokrasopimuksesta.

Tontin 10658/9 vuokra perustuu asuintilojen osalta 1 750 euroa/k-m² (markkina-arvo) ja liiketilojen osalta 500 euroa/k-m² (markkina-arvo) kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään tontin 10658/9 pitkäaikaisesta vuokrauksesta.

Tontin vuokran esitetään määräytyvän seuraavasti:

- Alkuvuosivuokra on asuintilojen osalta 81 690,00 euroa (asuin 1 167 k-m² x 1 750 euroa/k-m² x 4 %) ja liiketilojen osalta 775,00 euroa (liike 31 k-m² x 500 euroa/k-m² x 5 %).
- Tammikuun 1. päivästä 2025 alkaen kunkin kalenterivuoden vuosi- vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin "1951:10 = 100" siten, että asuintilojen alkuvuosivuokra ja liiketilojen alkuvuosivuokra vastaa mainitun indeksin pistelukua 2311 (9/2023, perusindeksi).

- Asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei kuitenkaan peritä maanvuokraa, mikäli asemakaava sallii näiden tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi
- Asuintilan maanvuokrasta ja liiketilan maanvuokrasta peritään alkuvuosialennuksen perusteella 80 % 15.11.2028 saakka (20 % alennus ja enintään 5 vuotta).
- Asuntotonttien maanvuokraa määriteltäessä tuottotavoite on 4 prosenttia ilman tasotarkastusta ja liiketilojen osalta 5 prosenttia.
- Maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on uudisrakennettavilla tonteilla vähintään noin 80 vuotta, ellei perustellusta syystä toisin päätetä.
- Maanvuokrasopimuksen ehdot määrätään noudattaen kaupungin tavanomaisia maanvuokrasopimusehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan tontin 10658/9 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. 2311)	alkuvuosi- vuokra e ind. 2311)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 2311) -20 %
1 167		1 750,00	81 690,00	65 352,00
<u>31</u>		500,00	<u>775,00</u>	<u>620,00</u>
1 198			82 465,00	65 972,00

Asuintilat (1 167 x 1 750 x 4 %) – 20 %

Liiketilat (31 x 500 x 5 %) – 20 %

Kohden toteutetaan vapaarahoitteisena.

Tontista perittävä asuintilan markkinavuokra (1 750,00 euroa/k-m²) on 81 690,00 euroa/vuosi ja liiketilojen markkinavuokra (500,00 euroa/k-m²) on 775,00 euroa/vuosi eli yhteensä 82 465,00 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraava alennus:

-ns. alkuvuosialennus 20 % asuintilojen ja liiketilojen vuosivuokrasta 15.11.2028 saakka, jolloin alennus on asuintilojen osalta 16 338,00 euroa/vuosi ja liiketilojen osalta 155,00 euroa/vuosi eli yhteensä noin 16 493 euroa/vuosi.

Kahden kuukauden vuokraa vastaava korvaus

Asuntotontit-tiimin päällikön valtakirjaa koskevan päätöksen 31.10.2022 (183 §) mukaan kaupunki perii tämän valtuutuksen antamisesta 2 kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen tontin pitkäaikaisessa vuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa.

Mainittu korvaus on 13 744,17 euroa (82 465,00 euroa : 6).

Osto-optio

Kalasadaman Verkkosaaren pohjoisosan ryhmärakennuttamistonttien vuokrasopimukseen sisällytetään osto-oikeus markkinaehtoiseen hintaan siten, että osto-oikeuden käyttäminen on mahdollista edellyttäen, että rakennus on valmistunut ja hankkeen toteutuksessa on noudatettu varaus- ja tontinluovutusehtoja. Tonttien hinnoittelusta ja tontinluovutustavasta päättää lopullisesti kulloinkin toimivaltainen toimielin. Asiassa noudatetaan hakuohjeen mukaisia ehtoja.

Kaupan perusteena olevat asuintilan ja liiketilan rakennusoikeuksien markkina-arvot (euroa/k-m²) määräytyvät myyntiajankohdan mukaan, eivätkä ole sidottu vuokran perusteena käytettyihin vastaaviin rakennusoikeuden arvoihin. Kaupan perusteena käytetään kuitenkin aina vähintään asuintilan ja liiketilan vuokrien määrän perusteena käytettyjä rakennusoikeuden arvoja.

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen mukaisesti muun muassa Kalasadaman Verkkosaaren pohjoisosan alueella noudatettavia lisäehtoja, joiden mukaan vuokralainen on velvollinen ryhtymään osakkaaksi perustettavaan Kalasadaman 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 Kalasadaman 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.