

Liite 2 MUISTIO

Asuntotontin (kerrostalo 3 437 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten (Sörnäinen, Kalasatama, Sompasaari, tontti 10634/3)

Kaljaasi Fortunan katu 4

Hakemus Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy pyytää 17.6.2020 allekirjoitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi mainitulle yhtiölle pitkäaikaisesti tontin 10634/3 asuntotarkoitukseen 1.9.2020 tai vaihtoehtoisesti 16.9.2020 alkaen. Hakijan kanssa on sovittu 25.8.2020, että tontti vuokrataan 16.9.2020 alkaen.

Tontille toteutetaan valtion tukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspääätös Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata Kalasataman Sompasaaren asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaisen asuntotontin (AK) 10634/3 Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle (Y-tunnus 1799608-6) erikseen nimeämänsä yhtiön lukuun asumisoikeusasuntojen sekä Kehittyvä kerrostalo-hankkeen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen yhdessä Kehittyvä kerrostalo -työryhmän sekä kaupungin nimeämien ja/tai hyväksymien yhteistyötahojen kanssa toteuttamaan koko korttelia 10634 koskevan hankkeen ns. SunZEB-ideologiaan perustuvalla suunnitteluratkaisulla varauksensaajan hakemuksen ja sen liitemateriaalin mukaisesti.
- Varauksensaaja on velvollinen esittämään tutkimusohjelman Kehittyvä kerrostalo -työryhmän hyväksyttäväksi ja noudattamaan hyväksyttyä tutkimusohjelmaa tontin suunnittelussa ja rakentamisessa. Tutkimusohjelmassa tulee huomioida erityisesti
 - o korkealaatuinen asuntosuunnittelu,
 - o raportointi teknisten ratkaisujen ja asukaskokemusten seurannasta useamman vuoden ajalta (vähintään 3 vuotta),
 - o raportointi suunnitteluprosessin seurannasta sekä
 - o Aran edellyttämä koerakentamishankkeiden tutkimuksen läpinäkyvyys
 - o Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnitelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma kiinteistöviraston tonttiosastolla.
 - o Varauksensaaja on velvollinen soveltuvien osien noudattamiseen liitteenä 9 olevia Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden lisäehtoja.
 - o Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Kalasataman Sompasaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja.

Varausajan jatkaminen	Tonttipäällikkö päätti 06.02.2019 (8 §) jatkaa tontin 10634/3 varausaikaa entisin ehdoin 31.12.2019 saakka.
Asemakaava	<p>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 – kaksitoistakeroksisten 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.</p> <p>Tontille 10634/3 on merkitty rakennusoikeutta 3 200 k-m².</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Asuntokortteleiden pohjoispuolelle on merkitty maantasoiset autopaikatontit (LPA) 10639/1 ja 10640/1.</p> <p>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 omistusasunnoissa. Erityisasumisen korttelialueella/opiskelija-asunnoissa 1 ap/400 k-m².</p> <p>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.</p> <p>Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan mainittuun kaavaan.</p>
Tonttiedot	Tontti 10634/3 on merkitty 13.01.2018 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 896 m ² ja osoite Kaljaasi Fortunan katu 4/Fortunanpolku 11.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 19.12.2019 (359 §) vuokrata Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10634 tontin 3 (kiinteistötunnus 91-10-634-3, pinta-ala 896 m², osoite Kaljaasi Fortunan katu 4) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.1.2020-31.12.2020 päätöksessä mainituin ehdoin (A1110-307).

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.

Kehittyvä kerrostalohanke

Hanke toteutetaan SunZEB (SunZeroEnergyBuilding) -ideologiaan perustuvalla suunnitteluratkaisulla. Konsepti mahdollistaa tavallista suuremmat ikkunapinnat asumismukavuudesta tinkimättä. Auringosta rakennuksille aiheutuva yllämpökuorma hyödynnetään kaukojäähdytysjärjestelmän avulla Helsingin kaukolämpöverkossa. Toisaalta talviaikaan matalalta tuleva auringon säteily lämmittää tiloja ja tuo runsaasti luonnonvaloa asuntoihin. Hankkeen tavoite on etsiä ratkaisuja lähes nollaenergiarakentamisen toteuttamiseen.

Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana on Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy. Tilaajana ja lopullisena omistajana on Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy. Suunnittelu on käynnissä, ja hankkeen ilmoituksen rakentamisen on tarkoitus alkaa tontilla 10634/3 syyskuussa 2020.

Kehittyvä kerrostalo-työryhmä on hyväksynyt 27.2.2018 varausehtojen edellyttämällä tavalla 26.1.2018 päivätyn Sunzeb-tutkimussuunnitelman (tutkimusohjelman).

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 4.6.2020 (127 §) myöntää tontille 10634/3 rakennusluvan, jonka ja ravan laskelman mukaan pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosal määrä on 3 437 (kaavassa 3 200 k-m²). Porrashuoneet on laskettu 20 k-m²/kerros/porras.

Tontille 10634/3 toteutetaan 51 valtion tukemaa (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoa. Pääsuunnittelija on arkkitehti Jaakob Solla Arkkitehtitoimisto Konkret Oy:stä.²

Tämän vuoksi vuokra peritään toteutettavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen asuintilan 3 437 k-m²:n mukaan. Pääsuunnittelija on arkkitehti Jakob Solla Arkkitehtitoimisto Konkret Oy:stä.

Tonttia 10634/3 varten tulee rakentaa 16 autopaikkaa (65 %). Autopaikat sijoitetaan pääosin tontin (AH) 10634/5 ja osin tonttien 1, 2, 3 ja 4 alapuolelle pysäköintilaitokseen (65 %, 68 autopaikkaa). Tontilla 1 (16/68), tontilla 2 (18/68), tontilla 3 (16/68) ja tontilla 4 (18/68).

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

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennusluvan ja energiatodistuksen 28.1.2020 mukaan rakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on B2018 (E-luku on 82 kWhE/(m²vuosi).

Keskipinta-alavaatimus

Asumisoikeusasuntojen osalta ei noudateta perheasuntovaatimusta, eikä sen keskipinta-alavaatimusta.

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Vuokrausperusteet ja vuokranalennus

Kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2016 (181 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Sompasaaren asemakaavan muutokseen 12200 merkityn asuinkerrostalotontin (AK) 10634/3 tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana välimuodon (kuten Hitas ja asumisoikeus) asuntojen sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen) osalta 37 euroa.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Asuntotontille mahdollisesti toteutettaven liiketilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuinkerrosalalta.
- Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuok-rasta peritään valtion tukemilta tonteilta 70 % 31.12.2022 saakka.

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

Maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätösten mukaan tontin 10634/3 vuokra 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. 1976)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1976)	alkuvuosi- vuokra- alennus 30 %
3 437	37	731,12	5 086,76	100 514,38	70 360,06

$(3\,437 \times 37 \times 4\%) \times 19,76 - 30\%$

Kohde toteutetaan valtion tukemana (pitkä korkotuki).

Tontin arvoitu markkinavuokra (1 200 euroa/k-m²) on noin 164 976 euroa/vuosi.

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman alkuvuosialennusta on noin 100 514,38 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraava alennus:

-ns. alkuvuosialennus 30 %, joka on voimassa 1.2.2020-31.12.2022, jolloin arvioitu alennus on noin 30 154,86 euroa/vuosi.

-ns. ARA-alennus 20 %, joka on voimassa 1.1.2023 alkaen, jolloin arvioitu alennus on noin 20 102,88 euroa.

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-, merkin-tä- ja käyttösopimukset, kaupungin määräämin ehdoin.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.