

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, asuin 9 204 k-m² + liike 600 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen yhteisesti määräosin Kiinteistö Oy M2-Kodeille, Asoasunnot Uusimaa Oy:lle ja Kiinteistö Oy Mariannen Liiketilalle valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja, asumisoikeusasuntoja ja liiketilaa varten (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontti 10651/2)

Verkkoneula 5

Hakemus Y-Säätiö sr ja Yrjö ja Hanna -säätiö sr pyysivät 22.2.2022 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi pitkäaikaisesti Kiinteistö Oy M2-Kodeille, Asoasunnot Uusimaa Oy:lle ja Kiinteistö Oy Mariannen Liiketilalle tontin 10651/2 asuntotarkoitukseen 1.10.2022 alkaen.

Kaupungin, Y-Säätiö sr:n ja Yrjö ja Hanna -säätiö sr:n välillä on sovittu muuttuneiden olosuhteiden perusteella, että mainitun tontin pitkäaikainen vuokrasopimus merkitään alkamaan 1.1.2023.

Tontille toteutetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja sekä liiketilaa.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan tontin (AK) 10651/2 yhteisesti Y-Säätiö sr:lle (Y-tunnus 0623680-7) ja Yrjö ja Hanna -säätiö sr:lle (Y-tunnus 1059533-5) valtion tukemien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 päätöksessä mainituin ehdoin.

Asuinrakennusoikeudesta noin puolet varataan Y-Säätiö sr:lle toteutettavaksi valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (pitkä korkotuki) ja puolet Yrjö ja Hanna -säätiö sr:lle toteutettavaksi asumisoikeusasuntotuotantona.

Varausehtojen mukaan varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelussa.

Varausajan jatkaminen

Tonttipäällikkö päätti 21.1.2022 (6 §) jatkaa tontin 10651/2 varausaikaa edellä mainituille varauksensaajille 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 10651/2 on kuusi-seitsemänkerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, VI, VII).

Tontille 10651/2 on merkitty rakennusoikeutta 9 200 k-m² + li 600 k-m².

AK- (kaikilla) korttelialueilla rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Kaavaan on merkitty tontille 10651/2 rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa (li 600), joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäksi kaavaan on merkitty korttelin 10651 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 ja tontille 10651/2 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 autopaikkoja.

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

Tontti 10651/2 on merkitty 2.3.2022 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 2 339 m² ja osoite Verkkoneula 5/Kalasadamankatu 28.

Valtakirjan myöntäminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 7.3.2022 (43 §) valtuuttaa Kiinteistö Oy M2-Kodit (Y-tunnus 1839043-0), Asoasunnot Uusimaa Oy:n (Y-tunnus 2663675-2) ja Yrjö ja Hanna -säätio sr:n (Y-tunnus 1059533-5) perustettavan yhtiön lukuun hakemaan rakennuslupaa Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10651 tontille 2 (kiinteistötunnus 91-10-651-2, pinta-ala 2 339 m², osoite Verkkoneula 5) (jäljempänä tontti) tätä valtuutusta koskevin päätöksessä mainituin ehdoin. Valtuutus on voimassa 15.3.2023 saakka. (A1110-374)

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 puujätekerrokset 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.

Hallinnanjakosopimus

Yhtiöt ovat laatineet tontin 10651/2 osalta hallinnanjakosopimuksen.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana ovat Y-Säätiö sr ja Yrjö ja Hanna -säätiö sr. Suunnittelu on valmistunut, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 1.1.2023. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Pentti Kareoja, ARK House Arkkitehdit Oy.

Tonttipäällikkö hyväksyi 5.8.2022 piirustusten tutkimisen, jonka mukaan tontille 10651/2 rakennetaan kymmenenkerroksinen asuinkerrostalo, jonka asuinkerrosala on 9 204 k-m² ja liiketilan kerrosala 592 k-m².

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 13.10.2022 (174 §) myöntää tontille 10651/2 rakennusluvan, jonka (ja ravan laskelman) mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosalamäärä on 9 204 k-m² ja liiketilaa 593 k-m² (liiketilaa toteutetaan 538,5 k-m² ja liiketilaksi muunnettavissa olevaa palveluaulaa 54 k-m²).

Tontille 10651/2 toteutetaan 134 asuntoa, joista 67 on valtion korkotukemaa (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoa ja 67 on valtion korkotukemaa (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoa. Tontin vuokra peritään toteutettavan asuintilan 9 204 k-m²:n ja kaavaan merkityn liiketilan 600 k-m²:n eli yhteensä 9 804 k-m²:n mukaan.

Tonttia varten tulee rakentaa 55 autopaikkaa, joista 13 autopaikkaa sijoitetaan tontin 10651/2 ja 42 autopaikkaa tontin (AK ah-pih) 10651/5 alapuolelle toteutettaviin pysäköintilaitoksiin (yhteensä 120 autopaikkaa).

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

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennuslupaan liitetyn energiatodistuksen 31.1.2022 mukaan rakennusten 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 751 923 euroa.

Vuokrausperiaatteet ja vuokranalennus

Kaupunginvaltuusto päätti 02.02.2022 (22 §) hyväksyä 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 viereisen ja lähialueella olevien tonttien arviolausuntojen perusteella asuintilojen osalta 1 500 euroa/k-m² ja liiketilojen osalta 500 euroa/k-m². ARA päätti 14.9.2022 hyväksyä tontin 10657/4 enimmäishinnaksi 640 euroa/k-m².

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

Markkina- ja vuokraushinta ilmenevät vuokrasopimuksesta.

Tontin asuintilojen vuosivuokra on ARAn hyväksymä enimmäishinta ja liiketilojen vuosivuokra (markkinavuokra) kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään tontin 10651/2 pitkäaikaisesta vuokrauksesta.

Tontin vuokran esitetään määräytyvän seuraavasti:

- Alkuvuosivuokra on asuintilojen osalta 315 000 euroa (asuin 5 250 k-m² x 1 500 euroa/k-m² x 4 %) ja liiketilojen osalta 4 150 euroa (liike 166 k-m² x 500 euroa/k-m² x 5 %).
- Tammikuun 1. päivästä 2024 alkaen kunkin kalenterivuoden vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin "1951:10 = 100" siten, että asuintilojen alkuvuosivuokra ja liiketilojen alkuvuosivuokra vastaa mainitun indeksin pistelukua 2238 (11/2022, perusindeksi). Tarkistusindeksinä käytetään edellisen vuoden indeksin pistelukujen

keskiarvoa. Vuosivuokra muodostuu jakamalla tarkistusindeksin pisteluku perusindeksin pisteluvulla ja kertomalla alkuvuosivuokrat saadulla luvulla.

- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Asuintilan alennetusta maanvuokrasta ja liiketilan maanvuokrasta peritään alkuvuosialennuksen perusteella 80 % 31.12.2027 saakka (20 % alennus ja 5 vuotta).

Asuntotontin asuintilan vuokrasta peritään 4 % ja liiketilan vuokrasta 5 % tuotto.

Maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan tontin 10651/2 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. 2238) | perusvuosi- vuokra e (ind. 100) | alkuvuosi- vuokra e (ind. 2238) | alkuvuosi- vuokra- alennus 20 % |
|------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| 9 204 | | 1 500,00 | | 235 640,81 (42,67 %) | 188 512,65 |
| <u>600</u> | | 500,00 | | <u>15 000,00</u> | <u>12 000,00</u> |
| 9 804 | | | | 250 640,81 | 200 512,65 |

Asuintilat (9 204 x 1 500 x 4 %) x 42,67 % – 20 %

Liiketilat (600 x 500 x 5 %) – 20 %

Tontin arvoitu asuintilan markkinavuokra (1 500,00 euroa/k-m²) on noin 552 240 euroa/vuosi ja liiketilojen markkinavuokra (500,00 euroa/k-m²) on noin 15 000 euroa/vuosi eli yhteensä 567 240 euroa/vuosi.

Tontin perittävä vuosivuokra ilman alkuvuosialennusta on asuintilojen osalta noin 235 641 euroa (ARA-alennus 57,33 %) ja liiketilojen osalta 15 000 euroa eli yhteensä noin 250 641 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraava alennus:

-ns. ARA-alennus 57,33 % siltä ajalta, jona tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta, jolloin arvioitu alennus on yhteensä noin 316 727 euroa/vuosi.

-ns. alkuvuosialennus 20 % asuintilojen edellä mainituin tavoin alennetusta vuosivuokrasta ja liiketilojen vuosivuokrasta 31.12.2027 saakka, jolloin alennus on asuintilojen osalta noin 47 128,162 euroa/vuosi ja liiketilojen osalta noin 3 000 euroa eli yhteensä 50 128 euroa/vuosi.

Kahden kuukauden vuokraa vastaava korvaus

Asuntotontit-tiimin päällikön valtakirjaa koskevan päätöksen 7.3.2022 (43 §) mukaan kaupunki perii tämän valtuutuksen antamisesta 2 kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen tontin pitkäaikaisessa vuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa.

Mainittu korvaus on 33 418,78 euroa (200 512,65 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.