

## Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, asuin 3 650 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Verkkosaaren Artus, Helsingille vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja varten (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontti 10657/3)

Vanha talvitie 31

**Hakemus** EKE-Rakennus Oy pyytää 19.4.2023 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi pitkäaikaisesti Asunto Oy Verkkosaaren Artus, Helsingille tontin (AK) 10657/3 asuntotarkoitukseen 1.6.2023 alkaen.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

**Varauspäätös** Kaupunginhallitus päätti 10.06.2019 (446 §) varata Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan tontin (AK) 10657/3 EKE-Rakennus Oy:lle (Y-tunnus 2321457-0) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka päätöksessä mainituin ja muun muassa seuraavin ehdoin:

- Hanke tulee toteuttaa ns. uusLoft-konseptilla varauksensaajan hakemuksen mukaisesti.
- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä, pyöräpysäköinnistä, yhteispihan toteutuksesta sekä muista hakkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Varauksensaaja ei ole velvollinen noudattamaan hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa kohdassa B mainittuja perheasuntojen määrälle asetettuja ehtoja. Asuntojen keskipinta-alan tulee kuitenkin olla yli 60 h-m<sup>2</sup>, ellei maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun kanssa toisin sovita.

**Varausajan jatkaminen**

Tonttipäällikkö päätti 21.1.2022 (6 §) jatkaa tontin 10657/3 varausaikaa EKE-Rakennus Oy:lle 31.12.2022 saakka muutoin entisin ja päätöksessä mainituin ehdoin.

**Asemakaava**

Kaupunginvaltuuston 14.12.2016 hyväksymän ja 27.1.2017 lainvoimaiseksi tulleen Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaan tontti 10657/3 on kuusi-seitsemänkerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, VI ja VII).

Tontille 10657/3 on merkitty asuinrakennusoikeutta 3 650 k-m<sup>2</sup>.

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

Lisäksi kaavaan on merkitty korttelin 10657 keskelle asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä piha-aluetta koskeva tontti (AK ah-pih). Alueelle saa rakentaa korttelin yhteiseen käyttöön enintään 200 k-m<sup>2</sup>: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 autopaikkoja.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) vähintään 1 ap/135 k-m<sup>2</sup>, paitsi korttelissa 10653 1 ap/145 k-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup> - 1 ap/320 k-m<sup>2</sup>.

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

#### Tonttitiedot

Tontti 10657/3 on merkitty 23.2.2023 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 813 m<sup>2</sup> ja osoite Vanha talvitie 31.

#### Valtakirjan myöntäminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 14.12.2022 (246 §) valtuuttaa EKE-Rakennus Oy (Y-tunnus 2321457-0) perustettavan As Oy Verkkosaaren Artus, Helsingin lukuun hakemaan rakennuslupaa Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10657 tontille 3 (tuleva kiinteistötunnus 91-10-657-3, pinta-ala 813 m<sup>2</sup>, osoite Vanha talvitie 31) tätä valtuutusta koskevassa päätöksessä mainituin ehdoin. Valtuutus on voimassa 15.12.2023 saakka. (A1110-396)

#### 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 puujätterokset 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. Puhdistustoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vaikiintuneita periaatteita.

#### Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana on EKE-Rakennus Oy. Suunnittelu on valmistunut, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 1.6.2023. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Pia Ilonen, ILO arkkitehdit Oy.

Asuntopalvelut-yksikön päällikkö päätti 19.5.2023 (52 §) hyväksyä tontille 10657/3 toteutettavan Asunto Oy Verkkosaaren Artus, Helsingin suunnitelmat ja hankkeen velattomaksi hankinta-arvoksi 18 601 026 euroa (alv. 24%) eli 6 048 euroa/as-m<sup>2</sup>. Kohde on ns. uusloft-talo, jossa märkätila on valmiina mutta huoneiden rakentaminen jää asukkaan suunniteltavaksi ja toteutettavaksi käyttöön oton jälkeen. Asuntojen keskipinta-alan tulee olla yli 60 h-m<sup>2</sup>. Toteutettava asuinkerrosala on 3 632 k-m<sup>2</sup>. Päätös perustuu suunnitelmien osalta Hitas-työryhmän puoltavaan lausuntoon 7.12.2022, ja hankinta-arvon osalta Hitas-työryhmän puoltavaan lausuntoon 17.2.2023.

Kaupungin rakennusvalvontapalvelut ei ole vielä myöntänyt tontille 10657/3 rakennuslupaa, mutta hanke hakee rakennusvalvontapalveluilta oikeutta aloittaa rakennustyöt ennen luvan myöntämistä. Hankkeen toimittaman rakennuslupaan liitetyn kerrosalalaskelman mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosalamäärä on 3 632 k-m<sup>2</sup> (kaavassa 3 650 k-m<sup>2</sup>).

Tämän vuoksi tontin vuokra peritään kaavaan merkityn asuintilan 3 650 k-m<sup>2</sup>:n mukaan.

Tontille 10657/3 toteutetaan 46 vapaarahoitteista hintakontrolloitua omistusasuntoa.

Tonttia varten tulee rakentaa 27 autopaikkaa, jotka sijoitetaan pääosin tontille (AK ah-pih) 10657/5 ja osin tonteille 6 ja 7 kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen (map). Ajo pysäköintilaitokseen tapahtuu 10657/4 kautta.

## Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennuslupaan liitetyn energiatodistuksen 7.12.2022 mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on A2018 (E-luku on 75 kWhE/ (m<sup>2</sup>vuosi).

## 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-m<sup>2</sup>.

Kaupunginhallitus varauspäätöksen 10.06.2019 (446 §) mukaan tontin (AK) 10657/3 hanke tulee toteuttaa ns. uusLoft-konseptilla varauksensaajan hakemuksen mukaisesti ja varauksensaaja ei ole velvollinen noudattamaan hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa kohdassa B mainittuja perheasuntojen määrälle asetettuja ehtoja. Asuntojen keskipinta-alan tulee kuitenkin olla yli 60 h-m<sup>2</sup>, ellei maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun kanssa toisin sovita.

Hankkeelta pääsuunnittelijalta saadun selvityksen 19.4.2023 mukaan tontille toteutetaan 46 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 67 as-m<sup>2</sup>. Konseptin mukaisesti asuntoihin on omatoimisesti tehtävissä useita erilaisia huoneistotyyppisiä, myös perheasuntotyyppisiä.

## Vapaaarahoitteiset hintakontrolloidut omistusasunnot ja Hitas-sääntely

Vapaaarahoitteisten hintakontrolloitujen omistusasuntojen osalta ei noudateta varsinaista Hitas-sääntelyä.

Hankkeen edellytetään kuitenkin allekirjoitettavan tontin vuokralaiseksi tulevan asunto-osakeyhtiön osalta kaupungin hyväksymän uuden mallin mukaisen 9.12.2022 allekirjoitetun hintakontrollituja asuntoja koskevan sitoumuksen, jossa yhtiön perustajaosakas sitoutuu noudattamaan asunto-osakkeiden myymisen osalta asuntojen arvontaa sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevia velvoitteita.

Tontin pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen sisällytetään vapaaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja koskevat ehdot, joiden mukaan asunto-osakkeiden (asuntojen) **ensimyyntissä** noudatetaan muun muassa ehtoja, että asunto-osakkeiden osakkeenomistajien tulee olla luonnollisia henkilöitä, että suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava niitä Hitas-työryhmän puoltamia ja kaupunkiympäristön palvelut ja luvat-palvelukokonaisuuden asuntopalvelut-yksikön päällikön hyväksymiä laatutasoa koskevia suunnitelmia, jotka ovat olleet hinnan määrittelyn perusteina ja että asunto-osakkeiden (asuntojen) lopullinen myyntihinta määräytyy Hitas-työryhmän puoltaman ja asuntopalvelut-yksikön päällikön hyväksymän hinnan perusteella.

Sen sijaan mainittujen asunto-osakkeiden (omistusasuntojen) **jällemyyntiä** ei säännellä hinnan, eikä omistuksen, eikä miltään muiltakaan osin, eikä vuokralaisen olevan yhtiön yhtiöjärjestykseen sisällytetä Hitas-sääntelyä koskevia määräyksiä.

### Rakennuttajien sitoumukset

EKE-Rakennus Oy on toimittanut Asunto Oy Verkkosaaren Artus, Helsingin osalta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle kaupungin hyväksymän uuden mallin mukaisen 9.12.2022 allekirjoitetun hintakontrollituja asuntoja koskevan sitoumuksen.

./.

Kopiot asunto-osakeyhtiön kaupparekisterinotteesta, kaupparekisteriin merkitystä yhtiöjärjestyksestä, 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 657 000 euroa (219 000 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 vuokrauseriaatteita koskevat soveltamisohjeet. Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra määritetään tontin

markkina-arvoon perustuen tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuk-  
sen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARAn hyväksymään  
enimmäishintaan.

Tontin arvioitu markkinahinta on arviolausunnon perusteella asuintilo-  
jen osalta 1 500 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Markkina- ja vuokraushinta ilmenevät vuokrasopimuksesta.

Tontin 10657/3 vuokra perustuu asuintilojen osalta 1 500 euroa/k-m<sup>2</sup>  
(markkina-arvo) kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset  
määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään tontin  
10657/3 pitkäaikaisesta vuokrauksesta.

Tontin vuokran esitetään määräytyvän seuraavasti:

- Alkuvuosivuokra on asuintilojen osalta 219 000,00 euroa (asuin  
3 650 k-m<sup>2</sup> x 1 500 euroa/k-m<sup>2</sup> x 4 %).
- Tammikuun 1. päivästä 2024 alkaen kunkin kalenterivuoden vuosi-  
vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin ”1951:10 = 100”  
siten, että asuintilojen alkuvuosivuokra vastaa mainitun indeksin pis-  
telukua 2289 (4/2023, perusindeksi).
- Asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei kui-  
tenkaan peritä maanvuokraa, mikäli asemakaava sallii näiden tilojen  
rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi
- Asuintilan maanvuokrasta peritään alkuvuosialennuksen perusteella  
80 % 31.5.2028 saakka (20 % alennus ja enintään 5 vuotta).
- Asuntotonttien maanvuokraa määriteltäessä tuottotavoite on 4 pro-  
senttia ilman tasotarkastusta.
- Maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on uudisrakennettavilla ton-  
teilla vähintään noin 80 vuotta, ellei perustellusta syystä toisin pää-  
tetä.
- Maanvuokrasopimuksen ehdot määrätään noudattaen kaupungin  
tavanomaisia maanvuokrasopimusehtoja sekä toimivaltaisen viran-  
haltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

## Maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan tontin 10657/3 maanvuokra  
määräytyy seuraavasti, kun asuntojen ulkopuolisten asumista palvele-  
vien tilojen osalta ei vuokraa peritä:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 2289)	alkuvuosi- vuokra e ind. 2289)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 2289) -20 %
3 650		1 500,00	219 000,00	175 200,00

Asuintilat (3 650 x 1 500 x 4 %) – 20 %

Hintakontrolloidut omistusasunnot toteutetaan vapaarahoitteisena.

Tontista perittävä asuintilan markkinavuokra (1 500,00 euroa/k-m<sup>2</sup>) on 219 000,00 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraava alennus:

-ns. alkuvuosialennus 20 % asuintilojen vuosivuokrasta 31.5.2028 saakka, jolloin alennus on asuintilojen osalta 43 800,00 euroa/vuosi.

Kahden kuukauden vuokraa vastaava korvaus

Asuntotontit-tiimin päällikön valtakirjaa koskevan päätöksen 14.12.2022 (246 §) mukaan kaupunki perii tämän valtuutuksen antamisesta 2 kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen tontin pitkäaikaisessa vuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa.

Mainittu korvaus on 36 500,00 euroa (219 000,00 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.