

Liite 2 MUISTIO

Asuntotontin (kerrostalo) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten yhteisesti määräosin As. Oy Helsingin Ruutanalle ja As. Oy Helsingin Vaspuukille (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaari, tontti 10600/6)

Capellanranta 4

Hakemus Skanska Talonrakennus Oy pyytää 2.6.2017 päivätyllä tonttiosastolle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi As. Oy Helsingin Ruutanalle ja As. Oy Helsingin Vaspuukille lyhytaikaisesti tontin 10600/6 rakennusluvan hakemista varten ajaksi 5.6.2017 alkaen.

Tontille tullaan rakentamaan sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja liiketilaa (kr).

Hakemus on liitteenä 3.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 30.1.2012 (113 §) varata Kalasataman Verkkosaaren asemakaavaluonnokseen merkityt suunnitellut korttelit 10600 ja 10601 (asuinrakennusoikeus noin 45 600 k-m²) varattavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kumppanuuskaavoitukseen päätöksessä mainituin ehdoin.

Päätöksen mukaan tontit (AK) 10600/10 ja 13 (yhteensä asuintilat 10 500 k-m², liiketilat 500 k-m²) varattiin vapaarahoitteiseen Hitas I-ehdoin toteutettavaan omistusasuntotuotantoon. Muut tontit varattiin sääntelemättömään vapaarahoitteiseen vuokra- ja omistusasuntotuotantoon.

Samalla kaupunginhallitus oikeutti kiinteistölautakunnan hyväksymään lopullisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä hakumenettely) ohjelman sekä tonttien varauksensaajien valintaperusteet ja valitsemaan tonttien varauksensaajat.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn) järjestäminen ja keskeiset tavoitteet

Kiinteistölautakunta päätti 27.6.2013 (365 §) hyväksyä hakuohjeen: ”Kalasataman Verkkosaaren eteläosan asuinkortteleita 10600 ja 10601 koskeva ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 27.6.2013” ja järjestää asuinkortteleita 10600 ja 10601 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn) 27.6. – 15.10.2013.

Hakumenettelyn tavoitteena oli neuvottelujen kautta tuottaa jatkoon valituista alustavista projektisuunnitelmista 1 – 4 asetetut arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) parhaiten täyttävää lopullista projektisuunnitelmaa asuinkortteleiden 10600 ja 10601 asemakaavan muutosehdotuksen laatimisen ja toteuttamisen perustaksi. Kaupunki varaa korttelien tontit parhaiten asetetut tavoitteet täyttäneiden lopullisten projektisuunnitelmien esittäneille tahoille.

Hakumenetelyn ratkaiseminen

Kiinteistölautakunta päätti 18.12.2014 (636 §) Verkkosaaren eteläosan asuinkorttelia 10600 koskevan ilmoitus- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) päätöksen liitteestä 1 ilmenevän asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 (esitys kslk 18.11.2014) mukaisten suunniteltujen tonttien (AK) 10600/2, 3, 4 ja 6 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Skanska Talonrakennus Oy:n (Y-tunnus 1772433-9) ehdolla,

että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy päätöksen liitteenä 2 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä 4 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Skanska Talonrakennus Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksssa sovittuja ehtoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 8.4.2015 (100 §) hyväksyä päätöksen liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään tontit 10600/3, 4 ja 6 tai niistä muodostettavat tontit Skanska Talonrakennus Oy:lle tai tämän perustamille / määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia, tekemään esisopimuksen mukaisen lopullisen kauppakirjan sekä hyväksymään kauppakirjan ehdot.

Toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Helsingin kaupungin ja Skanska Talonrakennus Oy:n välillä on allekirjoitettu 3.12.2015 tontteja 10600/2, 3, 4 ja 6 tai niistä muodostettavia tontteja koskeva toteutussopimus sekä tontteja 10600/3, 4 ja 6 tai niistä muodostettavia tontteja koskeva kiinteistökaupan esisopimus. Tämä vuokraus toteuttaa osaltaan mainittua toteutussopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta.

Kiinteistökaupan esisopimuksen keskeiset ehdot koskevat muun muassa lupien hakemista, kauppakirjan allekirjoittamista, kauppahinnan määräytymistä ja maksamista, ostajan toteutusvelvollisuutta ja määräaikoja sekä vakuuksia, sopimussakkoja ja vahingonkorvauksia koskevia ehtoja.

Projektisuunnitelman toteutumista seurataan Kalasataman aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa ja suunnitelmat tulee hyväksyttää tontin ja / tai sen kunkin toteutusvaiheen osalta kaupungilla (kiinteistöviraston tonttiosastolla) ennen rakennusluvan hakemista.

Skanska Talonrakennus Oy sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon toteutussopimuksen/esisopimuksen, hakuohjeen (tarjouspyynnön), lopullisen projektisuunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja laadittavan asemakaavan muutoksen sekä myöhemmin laadittavan

tontin varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Lopullisessa projektisuunnitelmassa on kysymys Skanska Talonrakennus Oy:n antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Skanska Talonrakennus Oy on velvollinen noudattamaan tontin ja / tai kunkin sen toteutusvaiheen toteutuksessa vähintään lopullisessa projektisuunnitelmassa ilmoitettuja ja kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi ostajan toteutettavaksi ilmoittamia asuintilojen kerrosalamääriä ja kannenalaisia pysäköintiratkaisuja sekä kaupungin ilmoittamia rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus pidättäytyä tontin myynnistä ja periä Skanska Talonrakennus Oy:lta sopimussakkoa toteutussopimuksessa/esisopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

Kaupungin ja hakumenettelyyn osallistujien kesken on laadittu kumppanuuskaavoituksena lopullisten projektisuunnitelmien perusteella Verkkosaaren eteläosan asemakaavan muutos nro 12284, johon kortteleiden toteuttaminen perustuu.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 17.6.2015 hyväksymän ja 7.8.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12284 mukaan tontti 10600/6 on kuusi- ja kahdeksankerroksisten asuinkerrostalojen kortteli- aluetta (AK, VI ja VIII).

Tontin 10600/6 rakennusoikeus on 5 970 k-m² + kr 280 k-m².

AK-korttelialueella rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja, julkisia palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

Harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön 1,5 % tontin kerrosalasta. Näistä 2/3 tulee sijoittaa alueelliseen palvelurakennukseen.

Tonteille 10600/1-6 on merkitty myös niiden asumista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue (ah).

Lisäksi tontille 10600/6 on merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).

Kaavaan on myös merkitty tontille maanalainen tila, jolle saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja (ma). Autopaikkojen määrä on asuinkerrostalojen osalta vähintään 1 ap/130 k-m² sekä kadunvarsiliiketiloiden ja ravintoloiden osalta 1 ap/280 – 1 ap/220 k-m² tai 1 ap/liiketila. Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan mainittuun kaavaan.

Tonttitiedot

Tontti 10600/6 on merkitty 14.6.2017 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 2 615 m² ja osoite Capellanranta 4.

Maaperätiedot

Kaupunki ilmoittaa, että tontin maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta osittain pilaantunut.

Tontin maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen 4.6.2015, 100 § mukaisesti.

Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kiinteistökaupan esisopimuksessa sovittuja ehtoja ja periaatteita.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana on Skanska Talonrakennus Oy. Suunnittelu on käynnissä, ja rakentaminen on tarkoitus aloittaa tontilla 10600/6 marras-joulukuussa 2017.

Toteutussopimuksen mukaan tontille 10600/6 on tarkoitus toteuttaa suunnitelman mukaisesti vapaarahoitteisia omistusasuntoja 5 970 k-m² ja liiketilaa (kr) vähintään 280 k-m², ellei kaupungin kanssa toisin sovi. Mainituissa määrissä ei ole huomioitu ns. porrashuonevähennyksiä. Hitas-sääntelyä ei noudateta vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta.

Tontille 10600/6 toteutetaan 89 vapaarahoitteista omistusasuntoa. Toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosalamäärä on 5 970 k-m² ja porrashuonevähennetty asuinkerrosala on 5 590 k-m² (5 590 k-m² + porrashuoneet 380 k-m²). Porrashuoneet on laskettu 20 k-m²/kerros/porras. Lisäksi tontille toteutetaan liiketilaa 281 k-m². Tämän vuoksi vuokra peritään toteutettavan porrashuonevähennetyt kerrosalan 5 871 k-m²:n (5 590 k-m² + 281 k-m²) mukaan. Pääsuunnittelija on Tapani Lehtinen Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy.

Tonttia 10600/6 varten tulee rakentaa 43 autopaikkaa. Autopaikat sijoitetaan tonttien (AK) 10600/5 ja 6 alapuolelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen (yhteensä 79 autopaikkaa, tonttien 10600/1, 2, 4, 5 ja 6 autopaikkoja).

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaisesta vuokraamasta esittämään kaupungille (kiinteistöviraston tonttiosastolle) tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosaston) hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli vuokralaisen hanke ei täytä edellä mainittua energiavaatimusta, eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

Tontille rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä ennen rakennus-

luvan hakemista kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosaston) hyväksyttäväksi.

Keskipinta-alavaatimus

Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan hankkeen asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee sijoittua perheasuntoihin (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 75 as-m². Mainittua sitovaa perheasuntovaatimusta voidaan tarkastella tonttien osalta kokonaisuutena. Mikäli ensin toteutettavan/ensimmäiseksi toteutettavien tonttien asunnot ovat erittäin pieninä asuntona, ostaja on velvollinen kaupungin määräämänä ajankohtana esittämään luotettavan selvityksen mainitun perheasuntovaatimuksen täyttämisestä kokonaisuutena tonttien osalta.”

Tontille 10600/6 toteutettavista asunnoista on perheasuntoja 62 %, joiden keskipinta-ala on 84,3 as-m².

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto ei ole vahvistanut tontille 10600/6 vuokrausperusteita, koska tontti myydään.

Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan tontin lyhytaikaisessa vuokrauksessa käytetään vuokran määräytymisen perusteena kauppahinnan osalta noudatettavia rakennusoikeuden (euroa/k-m²) arvoja.

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

Alkuvuosialennus

Alkuvuosialennuksen perusteella asuntontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta asunnoilta 80 % 31.12.2022 saakka (vrt. kvsto 8.4.2015, 100 §, tontit 10600/2 ja 5).

Maanvuokra

Mainittujen päätösten mukaisesti maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1926)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1926)	alkuvuosi- vuokra- alennus 20 %
5 590		925		206 830	165 464
281		400		4 496	<u>3 597</u>
					169 061

(5 590 k-m² x 925 x 4 %) – 20 %
(281 k-m² x 400 x 4 %) – 20 %

Vuokraa ei peritä rakennusten kerroksissa porrashuoneen 20 k-m²:n ylittäviltä osin (ns. porrashuonevähennys).

Maanvuokra vuokra-ajalta

Kiinteistölautakunnan päätöksen 18.12.2001 (950 §) mukaan tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään vuokraa kahdelta kuukaudelta.

Vuokra on koko vuokra-ajalta siten 28 177 euroa (169 061 : 6).

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen mukaisesti muun muassa Kalasataman Verkkosaaren 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-, merkintä- ja käyttösopimukset, kaupungin määräämin ehdoin.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.