

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, asuin 3 322 k-m² + liike 881 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen As Oy Helsingin Nihdinrannalle vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten Hitas I-ehdoin (Sörnäinen, Kalasatama, Nihti, tontti 10670/2)

Nihdinranta 2

Hakemus SSA Rakennus Oy pyytää 14.9.2022 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi As Oy Helsingin Nihdinrannalle pitkäaikaisesti tontin 10670/2 asuntotarkoitukseen 1.1.2023 alkaen.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 8.2.2021 (114 §) varata Kalasataman Nihdin tontin (AK) 10670/2 SSA Project Oy:lle (Y-tunnus 2551984-5) Hitas-omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2023 saakka päätöksessä mainituin muun muassa seuraavin ehdoin:

- Asunnot toteutetaan Hitas I –ehdoin.
- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan korttelin yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 27.11.2019 hyväksymän ja 22.1.2020 lainvoimaiseksi tulleen Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaan tontti 10670/2 on enintään kaksi - kaksitoistakerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, II ja XII).

Tontille 10670/2 on merkitty rakennusoikeutta 3 300 k-m² + li 800 k-m².

AK- ja AK-1-korttelialueilla rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja, palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Kaavaan on merkitty tonteille 10670/2 rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa (li 800). Tilat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Vaikka kaavaan ei ole merkitty asuntotonteille 10670/1 ja 2 asumista palveleva yhteiskäyttöistä piha-alueita (ah-pih), niin tämä on kaavoittajan mukaan kuitenkin tarkoitus ja pitää huomioida tonttien luovutusasiakirjoissa. Samoin kaavassa ei ole merkitty tonteille pihakannen alaista pysäköintilaitosta (map). Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Asemakaavassa ei ole asuintiloille autopaikkavelvoitetta. Liiketilojen osalta autopaikkojen määrä on vähintään 1 ap/liiketila, enintään 1 ap/90 k-m².

Tonttitiedot

Tontti 10670/2 on merkitty 18.2.2022 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 1 666 m² ja osoite Nihdinranta 2.

Valtakirjan myöntäminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 19.9.2022 (156 §) valtuuttaa Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy:n (Y-tunnus 2422061-4)/pääsuunnittelija Mikko Siltasen hakemaan rakennuslupaa perustettavan As Oy Helsingin Nihdinrannan lukuun Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10670 tontille 2 (kiinteistötunnus 91-10-670-2, pinta-ala 1 666 m², osoite Nihdinranta 2) (jäljempänä tontti) tätä valtuutusta koskevin päätöksessä mainituin ehdoin. Valtuutus on voimassa 31.8.2023 saakka. (A1110-385)

Maaperätiedot

Kaupunki ilmoittaa, että tontilla aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta tontin maaperä on pilaantunut. Vuokra-alueella on sijainnut osittain rakennus, joka on purettu. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä ja vanhoja perustuksia. Tontin maaperässä on todettu jätejakeita. Lisäksi vuokra-alueella sijaitsee vanhoja johtoja.

Tontin maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden myöntämän kunnostuspäätöksen 19.11.2020 (178 §) (HEL 2020-011109) mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon.

Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana on SSA Rakennus Oy. Suunnittelu on valmistunut, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 1.1.2023. Pääsuunnittelija on Mikko Siltanen Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy:stä.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on tutkinut 21.10.2022 tontin 10670/2 piirustukset, joiden mukaan tontille rakennetaan 12-kerroksinen asuintalo. Asuinkerrosala on 3 322 k-m² ja liiketilan 881 k-m². Asemakaavan sallima 3 300 k-m² asuinkerrosala ylittyy 22 k-m², liiketilan vähimmäismäärä 800 k-m² ylittyy 81 k-m².

Asuntopalvelut-yksikön päällikkö päätti 24.11.2022 (122 §) hyväksyä tontilla 10670/2 toteutettavan Asunto Oy Helsingin Nihdinrannan suunnitelmat, joiden mukaan tontille toteutetaan asuintilaa 3 322 k-m² ja liiketilaa 881 k-m², ja velattomaksi hankinta-arvoksi 15 387 636 (alv 24 %) eli 5 725 euroa/as-m². Selvyyden vuoksi todetaan, ettei hankkeeseen toteuteta autopaikkoja eikä hyväksytty hankinta-arvo sisällä liiketilan kustannuksia. Liiketilan hallintaan oikeuttavat osakkeet voidaan myydä erillisinä osakkeina. Päätös perustuu Hitas-työryhmän puoltavaan lausuntoon 31.8.2022.

Kaupunkiympäristön rakennusvalvontapalvelut ei ole vielä myöntänyt tontille 10670/2 rakennuslupaa, mutta sen rakennusoikeustiedot perustuvat hankkeen pääsuunnittelijan antamiin tietoihin asuinkerrosalamäärästä 3 322 k-m² ja liiketilasta 881 k-m².

Tontille 10670/2 toteutetaan 38 vapaarahoitteista omistusasuntoa Hitas I-ehdoin. Tontin vuokra peritään toteutettavan asuintilan 3 322 k-m²:n ja liiketilan 881 k-m²:n eli yhteensä 4 203 k-m²:n mukaan.

Tontille ei toteuteta autopaikkoja. Hanke on saanut liiketilojen autopaikkojen osalta poikkeamispäätöksen.

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Hankkeen toimittaman energiatodistuksen 7.10.2022 mukaan rakennuksen asuintilan energiatehokkuusluokka on A₂₀₁₈ (E-luku on 75 kWhE/ (m²vuosi) ja energiatodistuksen 31.5.2022 mukaan liiketilan energiatehokkuusluokka on B₂₀₁₈ (E-luku on 135 kWhE/ (m²vuosi).

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-m².

Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta on perheasuntoja 71 %, ja niiden keskipinta-ala on 83,4 as-m².

Hitas-järjestelmän kehittäminen ja uudet hitas-ehdot

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen yhtiö kuuluu ns. uuden Hitas-järjestelmän piiriin ja vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra.

Lisäksi päätöksen mukaan myyjän on 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden osalta varmistettava kiinteistöviraston asunto-osastolta (nykyään kaupunkiympäristön asuntopalvelut-yksiköltä) ja Hitas-asuntojen (osakkeiden) ostajilta, etteivät ostajat pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja. Kaupan ehdoksi on asetettava, että aiemmat Hitas-asunnot on myytävä tai muutoin luovutettava omistusoikeudella ennen kuin kauppa uudesta asunnosta tulee lopulliseksi.

Uudet Hitas- ehdot ja –yhtiöjärjestyspykälät sekä rakennuttajien sitoumukset

As Oy Helsingin Nihinrannan yhtiöjärjestykseen on sisällytetty 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden nykyiset Hitas I -pykälät. Autopaikkoja ei ole. Liiketilat eivät sisälly Hitas-hankinta-arvoon, joten niille saa muodostaa liiketilaosakkeet.

Hitas I –järjestelmän mukaisesti kaupunki tulee yhtiön osakkaaksi.

SSA Rakennus Oy on toimittanut As Oy Helsingin Nihdinrannan osalta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle kaupungin hyväksymän uuden mallin mukaisen 12.9.2022 allekirjoitetun Hitas-sitoumuksen, jossa yhtiön perustajaosakas sitoutuu noudattamaan asunto-osakkeiden myymisen osalta omistamisrajoituksen valvontaa, asuntojen arvontaa, osakkeiden myymistä kaupungille sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevia velvoitteita.

./.
Kopiot asunto-osakeyhtiön kaupparekisterinotteesta, kaupparekisteriin merkitystä yhtiöjärjestyksestä, joka sisältää uudet Hitas I -pykälät, 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 564 000 euroa (3 x 187 885,25 euroa + pyöristys ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon).

Vuokrausperiaatteet ja vuokranalennus

Kaupunginvaltuusto päätti 21.9.2022 (222 §) vahvistaa Nihdin asemakaava-alueen asuinkerrostalotontin (AK) 10670/2 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet muun muassa seuraavin ehdoin:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta vähintään 55 euroa (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 1 166,25 euroa/k-m²) ja liiketilojen osalta vähintään 27 euroa (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 571,05 euroa/k-m²).
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2028 saakka.
- Vuokra-ajan alkamisesta päätetään erikseen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2085.

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

Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra

Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010 (164 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vahvistamaan 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran tontteja pitkäaikaisesti vuokrattaessa siten, että po. vertailuvuokra on tontin vuokraushetkellä 10 - 30 % korkeampi kuin Hitas-tontille määritelty maanvuokra.

Vuokran määrittelyssä huomioidaan samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut Hitas- ja sääntelemättömien tonttien vuokrausperusteet sekä niiden keskinäiset suhteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vuokrasopimukseen merkitään Hitas-tontin perusvuosivuokran lisäksi sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra. Hitas-sääntelyn päättyessä

tontin vuokra korotetaan vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

Lisäksi asiassa on varattava kaupungille oikeus tehdä vuokratuokauden aikana esimerkiksi lisärakentamistilanteissa tarkistukset myös sääntelemättömän tontin perusvuosivuokraan.

Mainituista asioista on sisällytetty ehdot tontin vuokrasopimukseen.

Maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan tontin 10670/2 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. 2211)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 2211)	alkuvuosi- vuokra- alennus 20 %
3 322	55	1 216,05	7 308,40	161 588,72	129 270,08
<u>881</u>	27	596,97	1 189,35	<u>26 296,53</u>	<u>21 037,22</u>
4 203				187 885,25	150 307,30
3 322	71	1 569,81	9 434,48		

Hitas-tontin vuokra

Asuintilat (3 322 x 55 x 4 %) x 22,11 – 20 %

Liiketilat (881 x 27 x 5 %) x 22,11 – 20 %

Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra (perusvuosivuokra)

Asuintilat (3 322 x 71 x 4 %)

Kohde toteutetaan vapaarahoitteisena.

Tontin arvoitu asuintilojen markkinavuokra (1 700 euroa/k-m²) on noin 225 896 euroa/vuosi ja liiketilojen markkinavuokra (450 euroa/k-m²) on noin 19 822,50 euroa/vuosi eli yhteensä noin 245 718,50 euroa/vuosi.

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman alkuvuosialennusta on asuintilojen osalta 161 588,72 euroa ja liiketilojen osalta 26 296,53 euroa eli yhteensä 187 885,25 euroa/vuosi. (Hitas-sääntelyn päättyessä perittävä sääntelemätön asuintilan vuosivuokra olisi tällä hetkellä 208 596,35 euroa.)

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraava alennus:

-ns. alkuvuosialennus 20 %, joka on voimassa 31.12.2028 saakka, jolloin arvioitu alennus on yhteensä 37 577,95 euroa/vuosi sekä perittävä alennettu asuintilan vuokra on 129 270,08 euroa ja liiketilan vuokra 21 037,22 euroa eli yhteensä 150 307,30 euroa/vuosi.

Kahden kuukauden vuokraa vastaava korvaus

Asuntotontit-tiimin päällikön valtakirjaa koskevan päätöksen 19.9.2022 (156 §) mukaan kaupunki perii tämän valtuutuksen antamisesta 2 kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen tontin pitkäaikaisessa vuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa.

Mainittu korvaus on 25 051,22 euroa (150 307,30 euroa : 6).

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen mukaisesti muun muassa Kalasataman Nihdin 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.