

## Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, asuin 2 800 k-m<sup>2</sup> + liike 150 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Nihdin Kulmalle vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten Hitas I-ehdoin (Sörnäinen, Kalasatama, Nihti, tontti 10668/6, entinen tontti 1)

### Sompasaarenlaituri 22

#### Hakemus

YIT Suomi Oy pyytää 14.1.2022 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Nihdin Kulmalle pitkäaikaisesti tontin 10668/6 (entinen tontti 1) asuntotarkoitukseen 16.3.2022 alkaen.

Pitkäaikainen vuokrasopimus perustuu laatukilpailuun ja toteutus sopimukseen, jonka mukaan mainittu vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.5.2022. Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

#### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 9.12.2019 (847 §) varata Kalasataman Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaiset asuntotontit (AK, AK-1) 10668/1 – 4 (asuinrakennusoikeus yhteensä 12 800 k-m<sup>2</sup> + liiketilaa (kr-tilaa) yhteensä 300 k-m<sup>2</sup>) luovutettavaksi asuntohankkeiden suunnittelua varten laatukilpailulla kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin 31.12.2021 saakka.

Samalla kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään mainittuja tontteja koskevan laatukilpailun, päättämään kilpailun ehdoista sekä valitsemaan kilpailun perusteella tonttien varauksensaajat ja toteuttajat.

#### Laatukilpailun järjestäminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 4.2.2020 (65 §) hyväksyä Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10668 asuin-kerrostalotontteja (AK, AK-1) 1-4 koskevan liitteenä 1 olevan tarjouspyynnön (kilpailuohjelman): ”Kalasatama, Nihti, tontit (AK, AK-1) 10668/1-4, laatukilpailu 04.02.2020” ja järjestää mainituilla tonteilla laatukilpailun 04.02.2020 – 29.05.2020 klo 12.00.

Kilpailun tavoitteena on luoda laatutaso Nihdin asemakaava-alueen korkeatasoiselle suunnittelulle ja toteutukselle.

#### Laatukilpailun ratkaiseminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 6.10.2020 (580 §) Nihdin laatukilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaisen korttelin 10668

- ohjeellisen kaavatontin (AK) 1 (pinta-ala 1 254 m<sup>2</sup>, os. Sompasaarenlaituri) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Luoto” esittäneen YIT Suomi Oy:n (Y-tunnus 1565583-5) ehdolla, että kaupunginvaltuusto

hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen ja että YIT Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

Vuokrausperiaatteita ja toteutussopimuksen hyväksymistä koskevat päätökset

Kaupunginvaltuusto päätti 20.1.2021 (12 §) seuraavaa:

A

Vahvistaa tonttien 10668/1 ja 2 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin määritettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2085 saakka liitteen 1 mukaisesti.

C

Kaupunki tekee liitteenä 3 olevan toteutussopimuksen.

Täytäntöönpanopäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.1.2021 (71 §) oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman

- allekirjoittamaan toteutussopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia
- allekirjoittamaan kiinteistökaupan esisopimuksen ja sen perusteella tehtävät kauppakirjat sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen ja kauppakirjoihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Helsingin kaupunki ja YIT Suomi Oy ovat allekirjoittaneet 5.5.2021 tontteja 10668/1, 3 ja 4 koskevan toteutussopimuksen ja 20.4.2021 tontteja 10668/3 – 4 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Määräaikojen siirtäminen

YIT Suomi Oy:n hakemuksen mukaisesti toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tarkistukset allekirjoitetaan 21.12.2021 siten, että tontin 10668/6 (entinen 1) pitkäaikaista vuokrasopimusta ja tontin 10668/3 kauppakirjan allekirjoittamista koskevat määräajat siirretään 31.5.2022 saakka, koska tonteille ei ole myönnetty rakennuslupaa ja koska tontit eivät ole vielä rakentamiskelpoisia.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 27.11.2019 hyväksymän ja 22.1.2020 lainvoimaiseksi tulleen Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaan tontit 10668/ 1, 2 ja 4 ovat enintään kuusikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, VI) ja tontti 10668/3 on viisitoista-kerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1, XV).

Tontille 10668/1 on merkitty rakennusoikeutta 2 800 k-m<sup>2</sup> + kr 150 k-m<sup>2</sup>.

AK- ja AK-1-korttelialueilla rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja, palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia

tiloja. Kaavaan on merkitty tonteille 10668/1 ja 4 rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa (kr 150), joka on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla. Tilat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Kaavaan on merkitty asuntotonteille 10668/1, 2 ja 4 on merkitty asu- mista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue (ah-pih) ja pihakannen alainen pysäköintilaitos (map). Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerroalan lisäksi. Asemakaavassa ei ole asuintiloille autopaikkavelvoitetta. Liiketilojen osalta autopaikkojen määrä on vähintään 1 ap/liiketila, enintään 1 ap/90 k-m<sup>2</sup>.

#### Tonttitiedot ja tonttijaon muutos nro 13677

Tontti 10668/6 on merkitty 23.06.2021 kiinteistörekisteriin. Tontin 6 pinta-ala on 998 m<sup>2</sup> ja osoite Sompasaarenlaituri 22/Konttinosurinkuja 6.

Selvyyden vuoksi todetaan, että 4.6.2021 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13677 on muodostettu tontti 10668/5 tontin 4 sijaan, tontti 10668/6 tontin 1 sijaan ja tontti 10668/7 tontin 2 sijaan. Tontti 10668/3 säilyy kaavan mukaisena.

#### Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 15.6.2021 (100 §) vuokrata Asunto Oy Helsingin Nihdin Kulmalle (Y-tunnus 3189934-6) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10668 4.6.2021 hyväksytyt tonttijaon mukaista tonttia 6 (tuleva kiinteistötunnus 91-10-668-6, pinta-ala 998 m<sup>2</sup>, osoite Sompasaarenlaituri) vastaavan alueen rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.7.2021-30.6.2022 päätöksessä mainituin ehdoin (A1110-335).

Lisäksi asuntotontit-tiimin päällikkö päätti kehottaa YIT Suomi Oy:tä toimittamaan tontin 10668/6 suunnitelmat Hitas-työryhmän käsittelyyn ja asuntopalvelut-yksikön päällikön hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista lyhytaikaisen vuokrasopimuksen (A) yleisten vuokrausehtojen 4.1 §:n mukaisesti.

#### Maaperätiedot

Kaupunki ilmoittaa, että tontilla aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta tontin maaperä on pilaantunut ja alueen maaperässä on paikoitellen tuhkatäyttöjä.

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

Puhdistamistoimenpiteuden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

## Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana on YIT Suomi Oy. Suunnittelu on käynnissä, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 1.6.2022. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Selina Anttinen Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy.

Tontille 10668/6 toteutetaan 29 vapaarahoitteista omistusasuntoa Hitas I-ehdoin ja liiketilaa. Tontin 10668/5 vuokra peritään po. tontille asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen asuinkerrosalan 2 800 k-m<sup>2</sup>:n ja kr-tilan 150 k-m<sup>2</sup>:n mukaan. YIT Suomi Oy:n kanssa on sovittu, että tontin 6 osalta käytetään mainittuja kaavassa tontille 1 merkittyjä rakennusoikeuden määriä.

Asuntopalvelut-yksikön päällikkö päätti 3.9.2021 (81 §) hyväksyä tontille 10668/6 toteutettavan Asunto Oy Helsingin Nihdin Kulman suunnitelmat ja velattomaksi hankinta-arvoksi 11 164 700 euroa (alv. 24%) eli 4 850 euroa/as-m<sup>2</sup>.

Hankinta-arvo ei sisällä liiketilan, eikä liiketilaa palvelevan autopaikoituksen (2 kpl) kustannuksia. Liiketila ja mainitut autopaikat voidaan myydä erillisinä osakkeina. Toteutettava asuinkerrosala on 2 795,5 m<sup>2</sup> ja liiketilaa 148,5 m<sup>2</sup> eli yhteensä 2 944 m<sup>2</sup>. Päätös perustuu Hitas-työryhmän puoltavaan lausuntoon 23.6.2021

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 11.11.2021 (231 §) myöntää tontille 10668/6 rakennusluvan, jonka (ja ravan laskelman) mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosalamäärä on 2 799 k-m<sup>2</sup> (kaavassa 2 800 k-m<sup>2</sup>) ja liiketilaa 147 k-m<sup>2</sup> (kaavassa 150 k-m<sup>2</sup>).

Asemakaavassa ei ole asuntorakentamiselle autopaikkavelvoitetta (liiketilojen osalta on autopaikkavelvoite). Nihdissä kokeillaan ns. markkinaehtoisesta pysäköintiä. Korttelin 10668 yhteinen maanpäällinen pysäköintilaitos toteutetaan jalustaosaan tonteille 10668/5, 6 ja 7.

Tonteille 10668/3, 5, 6 ja 7 toteutetaan toteutussopimuksen mukaan mainittuun pysäköintilaitokseen yhteensä 51 autopaikkaa seuraavasti:

Tontti 3	20 autopaikkaa
Tontti 5 (4)	25 autopaikkaa
Tontti 6 (1)	2 autopaikkaa
Tontti 7 (2)	<u>4 autopaikkaa</u>
	51 autopaikkaa

Kaksi autopaikoista soveltuu liikuntaesteisille. Kaikkia autopaikat rakennetaan sähköautopaikoiksi.

Tämän vuoksi tontilla 10668/6 on oikeus sijoittaa 2 autopaikkaa mainittuun pysäköintilaitokseen (51 autopaikkaa).

## Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennusluvan ja energiatodistuksen 24.6.2021 mukaan tontille toteutettavien rakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on A<sub>2018</sub> (E-luku on 74 kWh/(m<sup>2</sup>vuosi).

## Keskipinta-alavaatimus

YIT Suomi Oy:n toimittaman selvityksen 7.1.2022 mukaan tontille 10668/6 (Hitas I) toteutettavista omistusasunnoista on perheasuntoja 88 %, joiden keskipinta-ala on 84,5 as-m<sup>2</sup>.

## 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-rajoituksesta 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

Tontin vuokrasopimusta ei saa allekirjoittaa ennen kuin kaupungille on toimitettu kaupungin kommentilla tarkistettu kaupparekisteriin merkitty Asunto Oy Helsingin Nihdin Kulman yhtiöjärjestys, joka sisältää 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien yhtiöiden uudet Hitas I –yhtiöjärjestysmääräykset. Liiketoille ja niitä palveleville autopaikoille (2 kpl) voidaan muodostaa osakkeet.

Hitas I –järjestelmän mukaisesti kaupunki tulee yhtiön osakkaaksi.

YIT Suomi Oy on toimittanut 11.6.2021 Asunto Oy Helsingin Nihdin Kulman osalta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle kaupungin hyväksymän uuden mallin mukaisen allekirjoitetun Hitas-sitoumuksen, jossa yhtiön perustajaosakas sitoutuu noudattamaan asunto-osakkeiden myymisen osalta omistamisrajoituksen valvontaa, asuntojen arvontaa, asunto-osakkeen myymistä kaupungille sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevia velvoitteita.

./.

Kopiot asunto-osakeyhtiön kaupparekisterinotteesta, yhtiöjärjestysluonnoksesta, joka sisältää uudet Hitas I -pykälät, ja edellä mainittu rakennuttajan sitoumus ovat tarvittaessa nähtävänä valmistelijalla.

## Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 20.1.2021 (12 §) vahvistaa tontin 10668/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin määritettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2085 saakka seuraavasti:

1

Tontin (AK) 10668/1 (6) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana välimuodon asuntojen (kuten Hitas ja asumisoikeus) sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen osalta 50 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloilta.

Asuntotonteille mahdollisesti sijoitettavien palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 20 euroa.

2

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta vapaarahoitteisen tontin 10668/1 vuokrasta esitetään perittäväksi 80 % 31.12.2026 saakka.

3

Muuten noudatetaan toteutus sopimuksen ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitaskohteiden osalta noudatetaan kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatusääntelyä koskevia ehtoja sekä Hitas-sitoumusta koskevia ehtoja, kuten omistamisrajoituksen valvontaa koskevia ehtoja.

Tuottoprosentti Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntontin 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 määriteltä 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 vuokrakauden aikana esimerkiksi lisärakentamistilanteissa tarkistukset myös sääntelemättömän tontin perusvuosivuokraan.

Mainituista asioista on sisällytetty ehdot tontin vuokrasopimukseen.

## Maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan tontin 10668/6 maanvuokra määräytyy seuraavasti, kun asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien 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. 2074)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.2074)	alkuvuosi- vuokra- alennus 20 %
2 800	50	1 037,00	5 600,00	116 144,00	92 915,20
<u>150</u>	50	1 037,00	300,00	6 222,00	<u>4 977,60</u>
2 950					97 892,80
2 800	65	1 348,10	7 280,00		
<u>150</u>	65	1 348,10	390,00		
2 950					

## Hitas-tontin vuokra

Asuintilat (2 800 x 50 x 4 %) x 20,74 – 20 %  
Liiketilat ( 150 x 50 x 4 %) x 20,74 – 20 %

## Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra

Asuintilat (2 800 x 65 x 4 %)  
Liiketilat ( 150 x 65 x 4 %)

Kohde toteutetaan vapaarahoitteisena.

Tontin arvoitu asuintilojen markkinavuokra (1 800 euroa/k-m<sup>2</sup>) on noin 201 600 euroa/vuosi ja liiketilojen markkinavuokra (500 euroa/k-m<sup>2</sup>) on noin 3 000 euroa/vuosi eli yhteensä noin 204 600 euroa/vuosi.

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman alkuvuosialennusta on asuintilojen osalta 116 144,00 euroa ja liiketilojen osalta 6 222,00 euroa eli yhteensä 122 366,00 euroa/vuosi. (Hitas-sääntelyn päättyessä perittävä sääntelemätön vuosivuokra olisi tällä hetkellä 159 075,80 euroa.)

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraava alennus:

-ns. alkuvuosialennus 20 %, joka on voimassa 31.12.2026 saakka, jolloin arvioitu alennus on yhteensä 24 473,20 euroa/vuosi sekä perittävä alennettu asuintilan vuokra on 92 915,200 euroa ja liiketilan vuokra 4 977,60 euroa eli yhteensä 97 892,80 euroa/vuosi.

## Lisäehdot

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen mukaisesti muun muassa Kalasataman Nihdin 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 käytösopimukset, kaupungin määräämin ehdoin.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.