

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, asuin 7 401 k-m² + liike 158 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontti 10651/4)

Verkkosaarenkatu 6

Hakemus

Helsingin kaupungin asuntotuotantopalvelut (att) pyytää 14.4.2023 toimitetulla hakemuksella ja sen jälkeisellä tarkistuksella 14.6.2023, että kaupunki vuokraisi pitkäaikaisesti Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle tontin 10651/4 asuntotarkoitukseen 1.9.2023 alkaen.

Tontille toteutetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 05.11.2018 (691 §) varata Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan tontin (AK) 10651/4 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Y-tunnus 0201256-6) valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 päätöksessä mainituin ehdoin.

Varausajan jatkaminen

Tonttipäällikkö päätti 27.1.2022 (9 §) jatkaa tontin 10651/4 varausaikaa edellä mainitulle varauksensaajalle 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 10651/4 on kuusi-seitsemänkerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, VI, VII).

Tontille 10651/4 on merkitty rakennusoikeutta 7 300 k-m² + li 150 k-m².

AK- (kaikilla) korttelialueilla rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Kaavaan on merkitty tontille 10651/4 rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa (li 150), joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäksi kaavaan on merkitty kortteliin 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 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 auto-paikkloja.

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

Tonttitiedot

Tontti 10651/4 on merkitty 13.3.2021 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on pinta-ala 1 502 m², osoite Verkkosaarencatu 6.

Valtakirjan myöntäminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 25.5.2022 (103 §) valtuuttaa Helsingin kaupungin asuntotuotannon (Y-tunnus 0201256-6) Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Y-tunnus 2379058-6) lukuun hakemaan rakennuslupaa Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10651 tontille 4 (kiinteistötunnus 91-10-651-4, pinta-ala 1 502 m², osoite Verkkosaarencatu 6) tätä valtuutusta koskevin päätöksessä mainituin ehdoin. Valtuutus on voimassa 31.5.2023 saakka. (A1110-375)

Maaperätiedot

Kaupunki ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on pilaantunut ja että alueen maaperässä on paikoitellen puumateriaalia aiemman toiminnan vuoksi. Vuokra-alueen maaperä on kunnostettu ja paksut puujäteterokset 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.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana ovat Helsingin kaupungin asuntotuotantopalvelut. Suunnittelu on valmistunut, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 1.9.2023. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Jyrki Iso-Aho, Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy.

Asuntotontit-tiimin päällikkö hyväksyi 12.8.2022 piirustusten tutkimisen, jonka mukaan tontille 10651/4 rakennetaan seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo, jonka asuinkerrosala on 7 402 k-m² ja liiketilan kerrosala 157 k-m².

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 8.12.2022 (13 §) myöntää rakennusluvan, jonka mukaan tontille toteutetaan asuintilaa 7 401 k-m² ja liiketilaa 158 k-m².

Tontille 10651/4 toteutetaan 101 valtion korkotukemaa (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoa. Asunnoista 81 kpl on ARA-vuokra-asuntoja Heka Kalasatamalle sekä 20 kpl kehitysvammaisten palveluasuntoja Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialalle (sote). Asunnot on suunniteltu esteettömiksi.

Tontin vuokra peritään toteutettavan asuintilan 7 401 k-m²:n ja liiketilan 158 k-m²:n eli yhteensä 7 559 k-m²:n mukaan.

Tonttia varten tulee rakentaa 36 autopaikkaa, jotka sijoitetaan tontille (AK ah-pih) 10651/5 alapuolelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen (yhteensä 120 autopaikkaa). Ajo ja kulku pysäköintilaitokseen toteutetaan tontin 10651/3 kautta. Autopaikoista on 33 ap asunnoille, 1 ap liiketilalle ja 2 ap sote-asunnoille.

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

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennuslupaan liitetyn energiatodistuksen 9.6.2022 mukaan rakennusten energiatehokkuusluokka on A₂₀₁₈ (E-luku on 69 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 581 000 euroa (3 x 193 430,40 euroa + pyöristys).

Vuokrausperiaatteet ja vuokranalennus

Kaupunginvaltuusto päätti 02.02.2022 (22 §) hyväksyä asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien 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 10651/4 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 valtioneuoksi (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 markkinaehtoisena

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 10651/4 asuintilojen vuosivuokra on ARAn hyväksymä enimmäishinta 640 euroa/k-m² ja liiketilojen vuosivuokra 500 euroa/k-m² (markkina-arvo) kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaisten maanvuokran huojennukset huomioiden.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään tontin 10651/4 pitkäaikaisesta vuokrauksesta.

Tontin vuokran esitetään määräytyvän muun muassa seuraavasti:

- Alkuvuosivuokra on asuintilojen osalta 444 060,00 euroa (asuin 7 401 k-m² x 1 500 euroa/k-m² x 4 %) ja liiketilojen osalta 3 950,00 euroa (liike 158 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 2289 (4/2023, perusindeksi).
- Asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei kuitenkaan peritä maanvuokraa, mikäli asemakaava sallii näiden tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi
- Asuntotontin asuintilojen vuosivuokrasta peritään 42,67 % vuokrasopimuksessa määritetyltä ajalta (ARA-alennus).
- Asuintilan alennetusta maanvuokrasta ja liiketilan maanvuokrasta peritään alkuvuosialennuksen perusteella 80 % 31.8.2028 saakka (20 % alennus ja enintään 5 vuotta).
- Asuntotonttien maanvuokraa määriteltäessä tuottotavoite on 4 prosenttia ilman tasotarkastusta ja liiketilojen osalta 5 prosenttia.
- Maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on uudisrakennettavilla tonteilla vähintään noin 80 vuotta, ellei perustellusta syystä toisin päätetä.
- Maanvuokrasopimuksen ehdot määrätään noudattaen kaupungin tavanomaisia maanvuokrasopimusehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan tontin 10651/4 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. 2289)	alkuvuosi- vuokra e ind. 2289)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 2289)	alkuvuosi- vuokra (ind, 2289)
------------------	----------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------------

- 20 %

7 401	1 500,00	444 060,00	189 480,40	151 584,32
			42,67 %	
<u>158</u>	500,00	3 950,00	<u>3 950,00</u>	<u>3 160,00</u>
7 559			193 430,40	154 744,32

Asuintilat (7 401 x 1 500 x 4 %) x 42,67 % – 20 %

Liiketilat (158 x 500 x 5 %) – 20 %

Tontin arvoitu asuintilan markkinavuokra (1 500,00 euroa/k-m²) on noin 444 060 euroa/vuosi ja liiketilöiden markkinavuokra (500,00 euroa/k-m²) on noin 3 950 euroa/vuosi eli yhteensä 448 010 euroa/vuosi.

Tontin perittävä vuosivuokra ilman alkuvuosialennusta on asuintilöiden osalta noin 189 480 euroa (ARA-alennus 57,33 %) ja liiketilöiden osalta 3 950 euroa eli yhteensä noin 193 430 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraava alennus:

-ns. ARA-alennus 57,33 % siltä ajalta, jona tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainöiden ja asumisoikeustalöiden korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta, jolloin arvioitu alennus on yhteensä noin 254 580 euroa/vuosi.

-ns. alkuvuosialennus 20 % asuintilöiden edellä mainituin tavoin alennetusta vuosivuokrasta ja liiketilöiden vuosivuokrasta 31.8.2028 saakka, jolloin alennus on asuintilöiden osalta noin 37 896 euroa/vuosi ja liiketilöiden osalta noin 790 euroa eli yhteensä 38 686 euroa/vuosi.

Kahden kuukauden vuokraa vastaava korvaus

Asuntotontit-tiimin päällikön valtakirjaa koskevan päätöksen 25.5.2022 (103 §) mukaan kaupunki perii tämän valtuutuksen antamisesta 2 kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen tontin pitkäaikaisessa vuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa.

Mainittu korvaus on 32 238,40 euroa (193 430,40 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.

