

## Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, asuin 3 550 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen NAL Asunnot Oy:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) nuorisolle suunnattuja vuokra-asuntoja varten (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontti 10652/3)

Vanha talvitie 25

**Hakemus** NAL Asunnot Oy pyytää 14.6.2023 tarkistetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi pitkäaikaisesti mainitulle yhtiölle tontin (AK) 10652/3 asuntotarkoitukseen 1.8.2023 alkaen.

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

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

**Varauspäätös** Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan tontin (AK) 10652/3 NAL Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 0950402-9) valtion tukemien (pitkä korkotuki) nuorisolle suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

**Varausajan jatkaminen**

Tonttipäällikkö

- päätti 21.1.2022 (6 §) jatkaa tontin 10652/3 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 10652/3 on kuusi-seitsemänkerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, VI, VII).

Tontille 10652/3 on merkitty rakennusoikeutta 3 550 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 10652 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 auto-paikkamääräystä 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 10652/3 on merkitty 25.3.2021 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 722 m<sup>2</sup> ja osoite Vanha talvitie 25.

#### Valtakirjan myöntäminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 4.3.2022 (41 §) valtuuttaa NAL Asunnot Oy:n (Y-tunnus 0950402-9) hakemaan rakennuslupaa Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10652 tontille 3 (kiinteistötunnus 91-10-652-3, pinta-ala 722 m<sup>2</sup>, osoite Vanha talvitie 25) tätä valtuutusta koskevin päätöksessä mainituin ehdoin. Valtuutus on voimassa 15.3.2023 saakka. (A1110-370)

#### 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 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 on NAL Asunnot Oy. Suunnittelu on valmistunut, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 1.8.2023. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Ulla Saarinen, Arkkitehtipalvelu Oy.

Tonttipäällikkö hyväksyi 5.8.2022 piirustusten tutkimisen, jonka mukaan tontille 10652/3 rakennetaan seitsemänkerroksinen asuintalo, jonka asuinkerrosala on 3 550 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan sallima 3 550 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus ei ylitty.

Kaupunkiympäristön rakennusvalvontapalvelut päätti 17.01.2023 (25 §) myöntää tontille 10652/3 rakennusluvan, jonka (ja ravan laskelman) mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosal määrä on 3 550 k-m<sup>2</sup>.

Tontille 10652/3 toteutetaan 79 valtion korkotukemaa (pitkä korkotuki) nuorisolle suunnattua vuokra-asuntoa (nuorisoasuntoa). Tontin vuokra peritään kaavaan merkityn asuintilan 3 550 k-m<sup>2</sup>:n mukaan.

Tonttia varten tulee toteuttaa 4 autopaikkaa (pysäköintioikeutta), jotka sijoitetaan pääosin tontille 10652/5 (AK ah-pih) ja osin tontille 1 kan-

nenalaiseen pysäköintilaitokseen (map). Autopaikat ovat nimeämättömiä, jonka perusteella autopaikkamitoitukseen hyödynnetään koko korttelin osalta asemakaavan sallima 10 % vähennys. Ajo ja kulku pysäköintilaitokseen toteutetaan tontin 10652/5 kautta.

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

#### Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennuslupaan liitetyn energiatodistuksen 21.04.2022 mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on A2018 (E-luku on 74 kWhE/ (m<sup>2</sup>vuosi).

#### Keskipinta-alavaatimus

Nuorisoasuntojen (vuokra-asuntojen) osalta ei noudateta perheasuntovaatimusta, eikä sen keskipinta-alavaatimusta.

#### 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 273 000 euroa (90 887,10 x 3 + pyöristys).

#### Vuokrausperiaatteet ja vuokranalennus sekä eräiden vuokrasopimuslomakkeiden muuttaminen

Kaupunginvaltuusto päätti 02.02.2022 (22 §) hyväksyä asuntotontteja sekä asumista palvelevia tontteja koskevat 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 ARA:n hyväksymään enimmäishintaan.

Tontin arvioitu markkinahinta on saman korttelin ja lähialueella sijaitsevien tonttien arviolausuntojen perusteella asuintilan osalta 1 500 euroa/k-m<sup>2</sup>. ARA päätti 14.9.2022 hyväksyä tontin 10652/3 enimmäishinnaksi 640 euroa/k-m<sup>2</sup>.

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 2687/2014 VP)) edellyttämä viittaus komission SGEI-tukea koskevaan päätökseen.

Vuokrasopimukseen on sisällytetty ehto, jonka mukaan tontin vuokraushinta on markkinahintaa alhaisempi ja tämä markkinaehtoisin 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 vuosivuokra on ARAn hyväksymä enimmäishinta kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden.

Tontin 10652/3 asuintilojen vuosivuokra on ARAn hyväksymä enimmäishinta 640 euroa/k-m<sup>2</sup> kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään tontin 10652/3 pitkäaikaisesta vuokrauksesta.

Tontin vuokran esitetään määräytyvän seuraavasti:

- Alkuvuosivuokra on asuintilojen osalta 213 000,00 euroa (asuin 3 550 k-m<sup>2</sup> x 1 500 euroa/k-m<sup>2</sup> x 4 %).
- Tammikuun 1. päivästä 2024 alkaen kunkin kalenterivuoden vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin "1951:10 = 100" siten, että asuintilojen 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 peritään alkuvuosialennuksen perusteella 80 % 31.7.2028 saakka (20 % alennus ja enintään 5 vuotta).
- Asuntotonttien maanvuokraa määriteltäessä tuottotavoite on 4 prosenttia ilman tasotarkastusta.
- 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 10652/3 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. 2289)	alkuvuosi- vuokra e	alkuvuosi- vuokra e	alkuvuosi- vuokra
------------------	----------------------------------	-----------------------------------	------------------------	------------------------	----------------------

		(ind. 2289)	(ind. 2289)	(ind. 2289) - 20 %
3 550	1 500,00	213 000,00	90 887,10 (42,67 %)	72 709,68

Asuintilat (3 550 x 1 500 x 4 %) x 42,67 – 20 %

Tontin arvoitu asuintilan markkinavuokra (1 500,00 euroa/k-m<sup>2</sup>) on 213 000,00 euroa/vuosi.

Tontin perittävä vuosivuokra ilman alkuvuosialennusta on asuintilojen osalta noin 90 887,10 euroa (ARA-alennus 57,33 %).

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraava alennus:

-ns. ARA-alennus 57,33 % siltä ajalta, jona tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta, jolloin arvioitu alennus on 122 112,90 euroa/vuosi.

-ns. alkuvuosialennus 20 % asuintilojen edellä mainituin tavoin alennusta vuosivuokrasta 31.7.2028 saakka, jolloin alennus on asuintilojen osalta 18 177,42 euroa/vuosi.

#### Kahden kuukauden vuokraa vastaava korvaus

Asuntotontit-tiimin päällikön valtakirjaa koskevan päätöksen 4.3.2022 (41 §) mukaan kaupunki perii tämän valtuutuksen antamisesta 2 kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen tontin pitkäaikaisessa vuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa.

Mainittu korvaus on 15 147,85 euroa (90 887,10 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.