

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Asunto Oy Helsingin Nihdin Portille (Sörnäinen, Kalasatama, Nihti, tontti 10668/5, entinen tontti 4)

Sompasaarenlaituri

Hakemus YIT Suomi Oy pyytää 25.5.2021 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Nihdin Portille lyhytaikaisesti tontin 10668/5 (entinen tontti 4) rakennusluvan hakemista varten 1.6.2021 alkaen.

Kalasataman aluetyöryhmässä on sovittu 10.6.2021, että lyhytaikainen vuokraus voidaan aloittaa 1.6.2021.

Tontille toteutetaan sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

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-m² + liiketilaa (kr-tilaa) yhteensä 300 k-m²) luovutettavaksi asunohankkeiden 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 varausensaajat ja toteuttajat.

Laatukilpailun järjestäminen sekä tonttien rahoitus- ja hallintamuodot

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.

Tontille 10668/1 tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistus-asuntoja Hittas I-ehdoin, tontille 10668/2 valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja sekä tonteille 10668/3 ja 4 sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja siten, että tontille toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään 50 % saa olla vuokra-asuntoja. Lisäksi tonteille 1 ja 4 tulee toteuttaa liiketilaa (kr-tilaa) 150 k-m², joka saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn asuin-kerrosalamäärän lisäksi.

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) 4 (pinta-ala 1 978 m², os. Sompasaa-renlaituri) 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 kaupunginhallitus liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että YIT Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

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.

B

Kaupunki myy

- Tontin 10668/4 tai siitä muodostettavat tontit YIT Suomi Oy:lle (Y-tunnus 1565583-5) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 8 355 000 euron kauppahinnasta.

- Kaupoissa noudatetaan kaupp- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunki tekee liitteenä 3 olevan toteutussopimuksen.

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.

Toteutussopimuksen keskeiset ehdot koskevat muun muassa toteuttamisessa noudatettavia keskeisiä ehtoja ja periaatteita, tonttien myymistä ja vuokraamista, ostajan/vuokralaisen toteutusvelvollisuutta ja rakentamisen määräaikoja sekä vakuuksia, sopimussakkoja ja vahingonkorvauksia koskevia ehtoja.

YIT Suomi Oy sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisien hyväksymään kuntoon toteutus sopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, kilpailuohjelman (tarjouspyynnön), kilpailuehdotuksen, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja asemakaavan muutoksen sekä tontin varaus päätöksen ja kiinteistön kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Kilpailuehdotuksessa on kysymys YIT Suomi Oy:n antamasta laatuluopauksesta. Tämän vuoksi YIT Suomi Oy on velvollinen noudattamaan tontin toteutusvaiheen toteutuksessa vähintään kilpailuehdotuksessa ilmoitettuja ja kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi ostajan/vuokralaisen toteutettavaksi ilmoittamia asuin- ja liiketilöiden kerrosalamääriä, sekä kaupungin ilmoittamia perheasunto- ja rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus pidättäytyä tontin myynnistä ja/tai vuokraamisesta sekä periä YIT Suomi Oy:ltä sopimussakkoa toteutus sopimuksessa ja esisopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

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 viisitoisterroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1, XV).

Tontille 10668/4 on merkitty rakennusoikeutta 4 600 k-m² + kr 150 k-m².

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 asuimista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue (ah-pih) ja pihakannen alainen pysäköintilaitos (map). Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Asemakaavassa ei ole asuintiloille autopaikkaveloitetta. Liiketilojen osalta autopaikkojen määrä on vähintään 1 ap/liiketila, enintään 1 ap/90 k-m².

Tonttitiedot

Tontti 10668/5 on 4.6.2021 hyväksytyyn tonttijaon nro 13677 mukainen tontti. Tontin 5 pinta-ala on 2 622 m² ja osoite Sompasaarenlaituri. Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mainitulla tonttijaolla muodostetaan myös tontti 10668/6 tontin 1 sijaan ja tontti 10668/7 tontin 2 sijaan. Tontti 10668/3 säilyy kaavan mukaisena.

Maaperätiedot

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

Tontin maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden myöntämän kunnostuspäätöksen HEL 2020-011109 178 § mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Puhdistamistoimenpiteiden 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 10668/5 toteutetaan 56 vapaarahoitteista omistusasuntoa ilman Hitas-ehjoja. Lyhytaikaisessa vuokrasopimuksessa vuokra peritään asemakaavaan tontille merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen asuin-kerrosalan 4 600 k-m²:n ja kr-tilan 150 k-m²:n mukaan. YIT Suomi Oy:n kanssa on sovittu, että tontin 5 osalta käytetään mainittuja kaavassa tontille 4 merkittyjä rakennusoikeuden määriä.

Asemakaavassa ei ole asuntorakentamiselle autopaikkavelvoitetta. Nihdissä kokeillaan ns. markkinaehtoisesta pysäköintiä. Korttelin 10668 yhteinen maanpäällinen pysäköintilaitos toteutetaan jalustaosaan tontille 10668/5, 6 ja 7.

Kalasadaman aluetyöryhmässä 10.6.2021 esitetyn mukaan tonteille 10668/3, 5, 6 ja 7 toteutetaan toteutusssopimuksesta poikkeavasti mainittuun pysäköintilaitokseen yhteensä 51 autopaikkaa (kokonaisautopaikkamäärä pysyy samana) seuraavasti:

Tontti 6 (1)	4 autopaikkaa, joista 2 liiketilojen käyttöön
Tontti 7 (2)	4 autopaikkaa
Tontti 3	0 autopaikkaa
Tontti 5 (4)	43 autopaikkaa, joista osa myydään tontin 3 yhtiön osakkaille

Kaksi autopaikoista soveltuu liikuntaesteisille. Kaikkia autopaikat rakennetaan sähköautopaikoiksi.

Tämän vuoksi tontilla 10668/5 on oikeus sijoittaa 43 autopaikkaa mainittuun pysäköintilaitokseen (51 autopaikkaa).

YIT Suomi Oy:llä ja A-Kruunu Oy:llä on oikeus tehdä edellä mainittuihin autopaikkoihin muutoksia esimerkiksi määrän tai sijoittelun osalta.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että edellä mainitut autopaikat säilyvät ensisijaisesti mainitun tontin asukkaiden ja liiketilojen käytössä.

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Kullekin tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin

ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWhE/(m²vuosi), ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta vuokralaisesta/ostajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin ostamista esittämään kaupungille tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli vuokralaisen/ostajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta, eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

Keskipinta-alavaatimus

Kalasadataman projektialueella sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 as-m². Muuten huoneistojakauma on hakijoiden vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.

Hakemuksen mukaan tontille 10668/5 toteutettavasta asuinhuoneistoalasta on perheasuntoja 50 %, ja niiden keskipinta-ala on 80 as-m².

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto ei ole vahvistanut tontille 10668/4 tai siitä muodostettaville tonteille (5) vuokrauserusteita, koska tontti myydään.

Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan tontin lyhytaikaisessa vuokrauksessa käytetään vuokran määräytymisen perusteena kauppahinnan osalta noudatettavia rakennusoikeuden (euroa/k-m²) arvoja. Tällöin kauppahinta määräytyy tontin 10668/5 osalta tontikohtaisesti siten, että asuinrakennusoikeuden yksikköhinta 1 800 euroa/k-m² ja liikerakennusoikeuden yksikköhinta on 500 euroa/k-m².

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntontin maanvuokrasta peritään vaaparahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2026 saakka (vrt. kvsto 20.1.2021, 12 §).

Tuottoprosentti

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

Maanvuokra

Mainittujen päätösten mukaisesti tontin 10668/5 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2006)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.2006)	alkuvuosi- vuokra- alennus 20 %
4 600		1 800		331 200	264 960
150		500		3 000	<u>2 400</u>
					267 360

(4 600 x 1 800 x 4 %) – 20 %
(150 x 500 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 44 560 euroa (267 360 : 6).

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 käyttösopimukset, kaupungin määräämin ehdoin.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.