

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, asuin 6 694 k-m² + liike (kr) 184 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontti 10652/1)

Hermannin rantatie 25

Hakemus Helsingin kaupungin asuntotuontanto Oy pyytää 12.5.2023 tarkistetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi pitkäaikaisesti Helsingin Asumisoikeus Oy:lle tontin (AK) 10652/1 asuntotarkoitukseen 1.6.2023 alkaen.

Tontille toteutetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja ja liiketilaa (kr-tilaa).

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan tontin (AK) 10652/1 asuntotuotannolle valtion tukien vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka päätöksessä mainituin ja muun muassa seuraavin ehdoin.

- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä, yhteispihan toteutuksesta sekä muista hakkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.

Hallinta- ja/tai rahoitusmuodon muutos

Asuntotontit-tiimin päällikkö 09.02.2021 (13 §) tontin 10652/1 rahoitus- ja hallintamuodon muuttamisesta valtion tukemasta (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotannosta välimuodon asuntotuotantoon.

Varausajan jatkaminen

Tonttipäällikkö päätti 27.1.2022 (9 §) jatkaa tontin 10652/1 varausaikaa asuntotuotannolle 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 10652/1 on kuusi-kahdeksankerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, VI - VIII).

Tontille 10652/1 on merkitty asuinrakennusoikeutta 6 600 k-m² + kr 150 k-m².

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-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 autopaikkoja.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) vähintään 1 ap/135 k-m², paitsi korttelissa 10653 1 ap/145 k-m². Määräys ei koske erityisasumista. Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20 % pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omistusasunnoissa. Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Toimistot 1 ap/380 k-m² - 1 ap/320 k-m².

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

Tonttitiedot ja tonttijako

Tontti 10652/1 on merkitty 16.3.2021 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 1 887 m² ja osoite Hermannin rantatie 25/Verkkoneula 2.

Valtakirjan myöntäminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 20.06.2022 (130 §) valtuuttaa Helsingin Asumisoikeus Oy:n (Y-tunnus 0912770-2) hakemaan rakennuslupaa Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10652 tontille 1 (kiinteistötunnus 91-10-652-1, pinta-ala 1 887 m², osoite Hermannin rantatie 25) tätä valtuutusta koskevassa päätöksessä mainituin ehdoin. Valtuutus on voimassa 31.7.2023 saakka. (A1110-380)

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 puujätterokset 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. Puhdistustoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vaikiintuneita periaatteita.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana on Helsingin kaupungin asuntotuotanto. Suunnittelu on valmistunut, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 1.6.2023. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Jari-Pekka Lehtinen, Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy.

Tonttipäällikkö hyväksyi 9.8.2022 piirustusten tutkimisen tontille 10652/5 rakennettavan autohallin rakenteista tontilla 10652/1.

Asuntotontit-tiimin päällikö hyväksyi 21.10.2022 piirustusten tutkimisen, jonka mukaan tontille 10652/1 rakennetaan kahdeksan-kerroksinen asuintalo, jonka kerrosala on 6 694 k-m². Asemakaavan sallima 6 600 k-m²:n rakennusoikeus ylittyy 94 k-m².

Helsingin kaupugin rakennusvalvontapalvelut päätti 9.2.2023 (4 §) myöntää tontille 10652/1 rakennusluvan, jonka (ja ravan laskelman) mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosal määrä on 6 694 k-m² k-m² (kaavassa 6 600 k-m²) ja kr-tila 184 k-m² (kaavassa 150 k-m²).

Tämän vuoksi tontin vuokra peritään toteutettavan asuintilan 6 694 k-m²:n ja 184 k-m²:n kr-tilan mukaan eli yhteensä 6 878 k-m²:n mukaan.

Tontille 10652/1 toteutetaan 79 valtion korkotukemaa (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoa.

Tonttia varten tulee rakentaa 45 autopaikkaa (pysäköintioikeutta), jotka sijoitetaan pääsin tontille 10652/5 ja osin tontille 1 kannenalaiseseen 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 27.05.2022 mukaan rakennusten energiatehokkuusluokka on A₂₀₁₈ (E-luku on 75 kWhE/(m²vuosi)).

Keskipinta-alavaatimus

Perheasuntovaatimus ja sen keskipinta-alavaatimus ei koske asumisoikeusasuntoja.

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 528 000 euroa (175 979,79 x 3 + 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 viereisten ja lähialueella olevien tonttien arviolausuntojen perusteella asuintilan osalta 1 500 euroa/k-m² ja ja liiketilojen osalta 500 euroa/k-m². ARA päätti 14.09.2022 hyväksyä tontin 10652/1 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 valtiontueksi (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 markkinaehtoisien 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 tästä muistiosta ja vuokrasopimuksesta.

Tontin 10652/1 asuintilojen vuosivuokra on ARAn hyväksymä enimmäishinta 640 euroa/k-m² ja liiketilojen vuosivuokra 500 euroa/k-m² (markkina-arvo) kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään tontin 10652/1 pitkäaikaisesta vuokrauksesta.

Tontin vuokran esitetään määräytyvän seuraavasti:

- Alkuvuosivuokra on asuintilojen osalta 401 640 euroa (asuin 6 694 k-m² x 1 500 euroa/k-m² x 4 %) ja liiketilojen osalta 4 600 euroa (liike 184 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 % 31.5.2028 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 10652/1 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)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 2289)	alkuvuosi- vuokra- alennus 20 %
6 694		1 500,00		171 379,79	137 103,83 (42,67 %)
<u>184</u>		500,00		<u>4 600,00</u>	<u>3 680,00</u>
6 878				175 979,79	140 783,83

Asuintilat (6 694 x 1 500 x 4 %) x 42,67 % – 20 %

Liiketilat (184 x 500 x 5 %) – 20 %

Tontin arvoitu asuintilan markkinavuokra (1 500,00 euroa/k-m²) on noin 401 640 euroa/vuosi ja liiketilojen markkinavuokra (500,00 euroa/k-m²) on noin 4 600 euroa/vuosi eli yhteensä 406 240,00 euroa/vuosi.

Tontin perittävä vuosivuokra ilman alkuvuosialennusta on asuintilojen osalta noin 171 379,79 euroa (ARA-alennus 57,33 %) ja liiketilojen osalta 4 600 euroa eli yhteensä noin 175 979,79 euroa/vuosi.

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 yhteensä noin 230 260,21 euroa/vuosi.

-ns. alkuvuosialennus 20 % asuintilojen edellä mainituin tavoin alennetusta vuosivuokrasta ja liiketilojen vuosivuokrasta 31.5.2028 saakka, jolloin alennus on asuintilojen osalta noin 34 275,96 euroa/vuosi ja liiketilojen osalta noin 920 euroa/vuosi eli yhteensä 35 195,96 euroa/vuosi.

Kahden kuukauden vuokraa vastaava korvaus

Asuntotontit-tiimin päällikön valtakirjaa koskevan päätöksen 20.06.2022 (130 §) mukaan kaupunki perii tämän valtuutuksen antamisesta 2 kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen tontin pitkäaikaisessa vuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa.

Mainittu korvaus on 29 329,97 euroa (175 979,79 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.