

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, asuin 3 750 k-m² + liike 100 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen TA-Yhtymä Oy:lle Asunto Oy Helsingin Vanha Talvitie 29:n lukuun valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontti 10657/7, entinen tontti 2)

Vanha talvitie 29

Hakemus

TA-Rakennuttaja Oy pyytää 9.1.2023 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi pitkäaikaisesti TA-Yhtymä Oy:lle perustetun ja rekisteröitävänä olevan Asunto Oy Helsingin Vanha Talvitie 29:n lukuun tontin 10657/7 (entisen tontin 10657/2) asuntotarkoitukseen 16.1.2023 alkaen.

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

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 10.06.2019 (446 §) varata Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan tontin (AK) 10657/2 TA-Rakennuttaja Oy:lle (Y-tunnus 1447260-7) valtion tukemien vuokra-asuntojen (pitkä korkotuki) suunnittelua varten 31.12. 2021 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 14.12.2016 hyväksymän ja 27.1.2017 lainvoimaiseksi tulleen Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaan tontti 10657/2 on kuusi-seitsemänkerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, VI, VII).

Tontille 10657/2 on merkitty rakennusoikeutta 3 750 k-m² + li 100 k-m².

AK- (kaikilla) korttelialueilla rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Kaavaan on merkitty tontille 10657/2 rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa (li 100), joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäksi kaavaan on merkitty korttelin 10657 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 auto-paikkamääräystä 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

Tonttijaolla nro 13764 (hyväksytty 15.11.2021) on muodostettu tontti 10657/7 tontista 10657/2.

Tontti 10657/7 on merkitty 3.12.2021 kiinteistörekisteriin. Tontin 7 pinta-ala on 826 m² ja osoite Vanha talvitie 29/Kalasadamankatu 31.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 18.10.2021 (156 §) vuokrata TA-Yhtymä Oy:lle (Y-tunnus 1589823-9) perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10657 tontin 2 (kiinteistötunnus 91-10-657-2, pinta-ala 843 m², osoite Vanha Talvitie 29) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.10.2021-15.10.2022 päätöksessä mainituin ehdoin. (A1110-343)

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 puujättekerrokset 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 TA-Rakennuttaja Oy. Suunnittelu on valmistunut, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 16.1.2023. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Mari Ille L-arkkitehdit Oy.

Asuntotontit-tiimin päällikkö hyväksyi 11.1.2022 piirustusten tutkimisen, jonka mukaan tontille 10657/7 rakennetaan seitsemänkerroksinen asuintalo, jonka asuinkerrosala on 3 750 k-m² ja liiketilan kerrosala 100 k-m².

Kaupunkiympäristön rakennusvalvontapalvelut päätti 5.7.2022 (12 §) myöntää tontille 10657/7 rakennusluvan, jonka (ja ravan laskelman) mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosal määrä on 3 750 k-m² ja liiketilaa 100 k-m².

Tontille 10657/7 toteutetaan 55 valtion korkotukemaa (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoa. Tontin vuokra peritään kaavaan merkityn asuintilan 3 750 k-m²:n ja toteutettavan liiketilan 100 k-m²:n eli yhteensä 3 850 k-m²:n mukaan.

Tonttia varten tulee rakentaa 23 autopaikkaa, jotka sijoitetaan pääosin tontin (AK ah-pih) 10657/5 sekä osin tonttien 6 ja 7 alapuolelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen (yhteensä 120 autopaikkaa).

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

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennuslupaan liitetyn energiatodistuksen 28.10.2021 mukaan rakennuksen energiatehokkuusluokka on A2018 (E-luku on 75 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 310 000 euroa.

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 asuintilan osalta 1 500 euroa/k-m² ja liiketilojen osalta 500 euroa/k-m². ARA päätti 28.10.2021 hyväksyä tontin 10657/7 (tontin 2) enimmäishinnaksi 670 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 valtioneutoksi (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 markkinaehtoisuuden 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 10657/7 asuintilojen vuosivuokra on ARAn hyväksymä enimmäishinta 670 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 10657/7 pitkäaikaisesta vuokrauksesta.

Tontin vuokran esitetään määräytyvän seuraavasti:

- Alkuvuosivuokra on asuintilojen osalta 225 000 euroa (asuin 3 750 k-m² x 1 500 euroa/k-m² x 4 %) ja liiketilojen osalta 2 500 euroa (liike 100 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 2238 (11/2022, perusindeksi). Tarkistusindeksinä käytetään edellisen vuoden indeksin pistelukujen keskiarvoa. Vuosivuokra muodostuu jakamalla tarkistusindeksin pisteluku perusindeksin pisteluvulla ja kertomalla alkuvuosivuokrat saadulla luvulla.
- Asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei kuitenkaan peritä maanvuokraa, mikäli asemakaava sallii näiden tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi
- Asuintilan alennetusta maanvuokrasta ja liiketilan maanvuokrasta peritään alkuvuosialennuksen perusteella 80 % 15.1.2028 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 10657/7 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. 2238)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 2238)	alkuvuosi- vuokra- alennus 20 %
3 750		1 500,00		100 507,50 (44,67 %)	80 406,00
<u>100</u>		500,00		<u>2 500,00</u>	<u>2 000,00</u>
3 850				103 007,50	82 406,00

Asuintilat (3 750 x 1 500 x 4 %) x 44,67 % – 20 %

Liiketilat (100 x 500 x 5 %) – 20 %

Tontin arvoitu asuintilan markkinavuokra (1 500,00 euroa/k-m²) on noin 225 000 euroa/vuosi ja liiketilöiden markkinavuokra (500,00 euroa/k-m²) on noin 2 500 euroa/vuosi eli yhteensä 227 500 euroa/vuosi.

Tontin perittävä vuosivuokra ilman alkuvuosialennusta on asuintilöiden osalta noin 100 508 euroa (ARA-alennus 55,33 %) ja liiketilöiden osalta 2 500 euroa eli yhteensä noin 103 008 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraava alennus:

-ns. ARA-alennus 55,33 % siltä ajalta, jona tontille toteutettavien asuintilöiden huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainöiden ja asumisoikeustalöiden korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta, jolloin arvioitu alennus on yhteensä noin 124 493 euroa/vuosi.

-ns. alkuvuosialennus 20 % asuintilöiden edellä mainituin tavoin alennustusta vuosivuokrasta ja liiketilöiden vuosivuokrasta 15.1.2028 saakka, jolloin alennus on asuintilöiden osalta noin 20 102 euroa/vuosi ja liiketilöiden osalta noin 500 euroa eli yhteensä 20 602 euroa/vuosi.

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa varauspätöksön 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 käyttö sopimukset, kaupungin määräämin ehdoin.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.

