

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, asuin 5 050 k-m² + liike 107 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen TA-Asumisoikeus Oy:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten (Sörnäinen, Kalasatama, tontti 10657/6, entinen tontti 1)

Kalasatamankatu 29

Hakemus TA-Rakennuttaja Oy pyytää 9.1.2023 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi pitkäaikaisesti TA-Asumisoikeus Oy:lle tontin 10657/6 (entisen tontin 10657/1) asuntotarkoitukseen 16.1.2023 alkaen.

Tontille toteutetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 10.06.2019 (446 §) varata Kalasataman Verkkoosaaren pohjoisosan tontin (AK) 10657/1 TA-Rakennuttaja Oy:lle (Y-tunnus 1447260-7) asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Asemakaava Kaupunginvaltuuston 14.12.2016 hyväksymän ja 27.1.2017 lainvoimaiseksi tulleen Verkkoosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaan tontti 10657/1 on kuusi-seitsemänkerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, VI, VII).

Tontille 10657/1 on merkitty rakennusoikeutta 5 050 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 10657/1 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 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

Tonttijaolla nro 13764 (hyväksytty 15.11.2021) on muodostettu tontti 10657/6 tontista 10657/1.

Tontti 10657/6 on merkitty 3.12.2021 kiinteistörekisteriin. Tontin 6 pinta-ala on 1 437 m² ja osoite Kalasatamankatu 29/Verkkoneula 8.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 18.10.2021 (157 §) vuokrata TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10657 tontin 1 (kiinteistötunnus 91-10-657-1, pinta-ala 1 420 m², osoite Kalasatamankatu 29) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.10.2021-15.10.2022 päätöksessä mainituin ehdoin. (A1110-342)

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 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 vakiintuneita 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 10657/6 rakennetaan kaksi seitsemänkerroksista asuintaloa, joiden asuinkerrosala on 5 050 k-m² (asemakaava 5 050 k-m²) ja liiketilan kerrosala 107 k-m² (asemakaava 100 k-m²). Asemakaavan sallima rakennusoikeus ylittyy liiketilan osalta 7 k-m².

Kaupunkiympäristön rakennusvalvontapalvelut päätti 5.7.2022 (15 §) myöntää tontille 10657/6 rakennusluvan, jonka (ja ravan laskelman) mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosal määrä on 5 050 k-m² ja liiketilaa 107 k-m².

Tontille 10657/6 toteutetaan 66 valtion korkotukemaa (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoa. Tontin vuokra peritään kaavaan merkityn asuintilan 5 050 k-m²:n ja toteutettavan liiketilan 107 k-m²:n eli yhteensä 5 157 k-m²:n mukaan.

Tonttia varten tulee rakentaa 38 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 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 415 000 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 ja liiketilojen osalta 500 euroa/k-m². ARA päätti 28.10.2021 hyväksyä tontin 10657/6 (tontin 1) 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 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 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 10657/6 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 10657/6 pitkäaikaisesta vuokrauksesta.

Tontin vuokran esitetään määräytyvän seuraavasti:

- Alkuvuosivuokra on asuintilojen osalta 303 000 euroa (asuin 5 050 k-m² x 1 500 euroa/k-m² x 4 %) ja liiketilojen osalta 2 765 euroa (liike 107 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 10657/6 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 %
5 050		1 500,00		135 350,10 (44,67 %)	108 280,08
<u>107</u>		500,00		<u>2 675,00</u>	<u>2 140,00</u>
5 157				138 025,10	110 420,08

Asuintilat (5 050 x 1 500 x 4 %) x 44,67 % – 20 %

Liiketilat (107 x 500 x 5 %) – 20 %

Tontin arvoitu asuintilan markkinavuokra (1 500,00 euroa/k-m²) on noin 303 000 euroa/vuosi ja liiketilöiden markkinavuokra (500,00 euroa/k-m²) on noin 2 675 euroa/vuosi eli yhteensä 305 675 euroa/vuosi.

Tontin perittävä vuosivuokra ilman alkuvuosialennusta on asuintilojen osalta noin 135 350 euroa (ARA-alennus 55,33 %) ja liiketilöiden osalta 2 675 euroa eli yhteensä noin 138 025 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraava alennus:

-ns. ARA-alennus 55,33 % 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 167 649 euroa/vuosi.

-ns. alkuvuosialennus 20 % asuintilojen edellä mainituin tavoin alennetusta vuosivuokrasta ja liiketilöiden vuosivuokrasta 15.1.2028 saakka, jolloin alennus on asuintilojen osalta noin 27 070 euroa/vuosi ja liiketilöiden osalta noin 535 euroa/vuosi eli yhteensä 27 605 euroa/vuosi.

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.

