

Liite 2 MUISTIO

Asuntotontin (kerrostalo, 3 562 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Kiinteistöyhtiö Ars Longa Oy:lle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) seniorivuokra-asuntoja varten (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaari, tontti 10629/1)

Tukkutorinkuja 6

Hakemus Kiinteistöyhtiö Ars Longa Oy pyytää 23.4.2018 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi pitkäaikaisesti mainitulle yhtiölle tontin 10629/1 valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) seniorivuokra-asuntoja varten 1.6.2018 alkaen.

Hakemus on nähtävänä päättäjällä ja liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Suomen Taiteilijaseuran Ateljeesäätiölle ja Ornamon senioritaloyhdistys ry:lle tontin 10629/1 valtion tukemien taiteilijoille ja muotoilijoille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

- Hanke tulee toteuttaa senioritalohankkeena.

- Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 6 olevia Kalasataman alueen tontinvarausten lisäehtoja.

Varausajan jatkaminen

Kiinteistölautakunta päätti 23.2.2017 (95 §) jatkaa tontin 10629/1 varausaikaa Kiinteistöyhtiö Ars Longa Oy:lle 31.12.2017 saakka entisin ehdoin.

Suomen Taiteilijaseuran Ateljeesäätiölle ja Ornamon senioritaloyhdistys ry:lle varattiin aiemmin tontti 10629/1. Varauksensaajat ovat hankkeen toteuttamiseksi perustaneet yhtiön Kiinteistöyhtiö Ars Longa Oy (Y-tunnus 2671897-7), joten varauksen jatkaminen merkittiin tämän nimiin.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 27.8.2014 hyväksymän ja 10.10.2014 lainvoimaiseksi tulleen Capellan puistotien kortteleiden asemakaavan muutoksen nro 12210 mukaan tontit 10627/3-4, 10628/1-5 ja 10629/4-7 ovat kaksi – kahdeksankerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, II – VIII). Lisäksi kaavaan on merkitty enintään kuusikerroksiset erityisasumisen tontit (AKS) 10629/1-3.

AK- ja AKS-korttelialueella rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja, julkisia palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

Tontille 10629/1 on merkitty rakennusoikeutta 3 000 k-m².

Lisäksi kaavaan on merkitty asuntokortteleiden 10627 ja 10628 keskele asumista palvelevat yhteiskäyttöiset tontit (AH), jotka on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asuinkerrostalojen korttelialueella vähintään 1 ap/130 k-m². Kaupungin vuokra-asuntojen osalta voidaan käyttää 20 % pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omistusasunnoissa. Erityisasumisen korttelialueella vähintään 1 ap/600 k-m². Myymälä- ja liiketilat enintään 1 ap/150 k-m². Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan mainittuun kaavaan.

Tonttitiedot

Tontti 10629/1 on merkitty 21.7.2017 kiinteistörekisteriin. Tontin 1 pinta-ala on 1 162 m² ja osoite Tukkuorinkuja 6/Hermannin rantatie 15.

Lyhytaikainen vuokraus

Tontit-yksikön päällikkö päätti 14.6.2017 (13 §) vuokrata Kiinteistöyhtiö Ars Longa Oy:lle (Y-tunnus 2671897-7) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10629 22.5.2017 hyväksytyn tonttijaon nro 12967 mukaisen tontin 1 (pinta-ala 1 162 m², osoite Hermannin rantatie) poikkeamispäätöksen ja rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.6.2017-15.6.2018 päätöksessä mainituin ehdoin (A1110-218).

Maaperätiedot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut.

Tontin maaperä on puhdistettu vuokranantajan toimesta tontin esirakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen 3.8.2016 (158 §) mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Maaperän puhdistamisen tavoitteet on määriteltävä alueen käytön mukaan. Ympäristöluvan / puhdistamispäätöksen mukaisesti alueelle voidaan jättää Vna 214/2007 mukaisia alemman ohjeiston ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana on Kiinteistöyhtiö Ars Longa Oy. Yhtiö rakennuttaa kerrostaloa yhteistyössä naapuritonttien 10629/2 ja 3 kanssa. Tontin 10629/1 rakentaminen on tarkoitus aloittaa kesäkuussa 2018.

Tontin asemakaavan mukainen asuinrakennusoikeus on 3 000 k-m².

Tonttien 10629/1-7 yhteinen poikkeamispäätös 3.7.2017 (35 §) sallii tontille rakennettavan asuintilaa 3 562 (ylitys 562 k-m², 18,7 %).

Asuntotonttitiimin päällikkö on todennut 15.09.2017 (23 §), että Arkkitehdit Hannunkari ja Mäkipaja Oy:n suunnitteleman rakennuksen piirustukset esittävät tontille 10629/1 rakennettavaksi seitsemänkerroksisen asuintalon, jonka asuinkerrosala on 3 562 k-m². Suunnitelman mukaan liiketilaa ei rakenneta. Korttelia koskee poikkeamispäätös 3.7.2017, jonka mukaan tontin 2 asuinrakennusoikeus on 3 562 k-m².

Ympäristö- ja lupajaosto on myöntänyt 16.2.2018 tontille 10629/1 edellä mainitun poikkeamispäätöksen perusteella rakennusluvan, jonka mukaan po. tontille toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosalamäärä on 3 562 k-m² (kaavassa 3 000 k-m²). Kaavan mukaan vuokraa ei peritä kaikissa porrashuoneissa 20 k-m² ylittävältä osin.

Tontille 10629/1 toteutetaan 56 taiteilijoille tarkoitettua valtion korkotukemaa (pitkä korkotuki) seniorivuokra-asuntoa, joiden keskipinta-ala on noin 48,8 as-m². Tontin vuokra peritään toteutettavan kerrosalan 3 562 k-m²:n mukaan. Pääsuunnittelija on arkkitehti Kristiina Hannunkari Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy.

Korttelin yhteispiha on käytettävissä tonteilla 10629/1, 2, 5 ja 6.

Tonttia 10629/1 varten tulee rakentaa 5 autopaikkaa, joista sijoitetaan 3 autopaikkaa vuokra-alueelle (tontille 1) ja 2 autopaikkaa (tonttien 10629/4 ja 5 autohalliin) tontille 5. Tontit 10629/1 ja 5 ovat allekirjoittaneet 22.1.2018 autopaikkoja koskevan sopimuksen. Ajoyhteys järjestetään Tukutorinkujalta tontin 10629/1 kautta tonttien 4 ja 5 autohallin autopaikoille.

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

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennusluvan ja hankkeen toimittaman energiaselvityksen 8.9.2017 mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C (E-luku on 109 kWh/ m²/vuosi).

Keskipinta-alavaatimus

Keskipinta-alavaatimusta ei noudateta vuokra-asuntojen, eikä asumisoikeusasuntojen osalta.

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 30.8.2017 (303 §) oikeuttaa lautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Cappellan puistotien kortteleiden asemakaavan muutokseen nro 12210 merkityt jäljempänä mainitut asuntotontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- 1 Tonttien (AK) 10627/3 ja 4, 10628/1-5, 10629/4-7 sekä (AKS) 10629/1 - 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihinä välimuodon asuntojen (kuten Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen) osalta 37 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen sekä kahvila- ja ravintolatilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta.

Asuntotonteille mahdollisesti sijoitettavien Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen, julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliöhintana 17 euroa.

2 Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2022 saakka.

Tämän jälkeen asuntotonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

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

Maanvuokra

Mainittujen päätösten mukaisesti maanvuokra määräytyy seuraavasti:

| k-m ² | e/k-m ² (ind. 100) | e/k-m ² (ind. 1944) | perusvuosi- vuokra e (ind. 100) | alkuvuosi- vuokra e (ind.1944) | alkuvuosi- vuokra- alennus 30 % |
|------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--|
| 3 562 | 37 | 714 | 5 272 | 102 488 | 71 742 |

$(3\,562 \times 37 \times 4\%) \times 19,44 - 30\%$

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen mukaisesti muun muassa Kalasataman Verkkosaaren (Capellan korttelit) 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 päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.