

## Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, asuin 4 000 + liike 101 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Pasaatille sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontti 10651/3)

Kalasatamankatu 26

**Hakemus** Pohjola Rakennus Oy Suomi pyytää 10.6.2024 toimitetulla tarkistetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Pasaatille tontin 10651/3 asuntotarkoitukseen 16.8.2024 alkaen.

Tontille toteutetaan sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja liiketilaa.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

**Varauspäätös** Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan tontin (AK) 10651/3 Aktiiviset seniorit ry:lle (Y-tunnus 1765730-8) Hitas-omistusasuntojen suunnittelua ja konsulttivetoisen ryhmärakennuttamishankkeen organisointia varten 31.12.2021 päätöksessä mainituin ehdoin.

**Varausajan jatkaminen**

Tonttipäällikkö päätti 21.1.2022 (6 §) jatkaa tontin 10651/3 varausaikaa edellä mainitulle varauksensaajalle 31.12.2022 saakka muutoin entisin ehdoin.

**Varauspäätöksen muutos (Valtakirjaa koskeva muutos)**

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 13.3.2024 (37 §) osana tontin 10651/3 valtakirjan muutospäätöstä muun muassa seuraavaa:

1. Tontin varauksensaaja ja valtuutettu on Pohjola Rakennus Oy Suomi (Y-tunnus 2539942-5) entisen varauksensaajan ja valtuutetun Aktiiviset seniorit ry:n (Y-tunnus 1765730-8) sijasta.
3. Tonttia koskevan varauspäätöksen ehtoja tulee noudattaa siten muutettuna, että tontille tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja entisten konsulttivetoisella ryhmärakennuttamisen menettelyllä toteutettavien vapaarahoitteisten Hitas II-omistusasuntojen sijasta ja ettei ryhmärakennuttamista koskevia ehtoja tule noudattaa.

**Asemakaava**

Kaupunginvaltuuston 14.12.2016 hyväksymän ja 27.1.2017 lainvoimaiseksi tulleen Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaan tontti 10651/3 on kuusi-seitsemänkerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, VI, VII).

Tontille 10651/3 on merkitty rakennusoikeutta 4 000 k-m<sup>2</sup> + li 100 k-m<sup>2</sup>.

AK- (kaikilla) korttelialueilla rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Kaavaan on merkitty tontille 10651/3 rakennusalan

osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa (li 100), joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäksi kaavaan on merkitty tontille 10651/5 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-m<sup>2</sup>, paitsi korttelissa 10653 1 ap/145 k-m<sup>2</sup>.

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

#### Tonttitiedot

Tontti 10651/3 on merkitty 13.3.2021 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 983 m<sup>2</sup> ja osoite Kalasatamankatu 26.

#### Valtakirjan myöntäminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 28.6.2022 (133 §) valtuuttaa Aktiiviset seniorit ry:n (Y-tunnus 1765730-8) perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun hakemaan rakennuslupaa Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10651 tontille 3 (kiinteistötunnus 91-10-651-3), pinta-ala 983 m<sup>2</sup>, osoite Kalasatamankatu 26) tätä valtuutusta koskevin päätöksessä mainituin ehdoin. Valtuutus on voimassa 31.7.2023 saakka. (A1110-381)

#### Valtakirjan voimassaoloajan jatkaminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 10.5.2023 (131 §) jatkaa Aktiiviset seniorit ry:lle (Y-tunnus 1765730-8) perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun myönnettyä valtuutusta rakennusluvun hakemista varten tontin 10651/3 osalta seuraavin ehdoin:

1. Valtuutus on voimassa 31.5.2024 saakka.
2. Valtuutuksen voimassaolon jatkamisesta ei peritä maanvuokraa vastaavaa korvausta aikaisemmin päätetyn 2 kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen lisäksi.
3. Muuten noudatetaan asuntotontit-tiimin päällikön valtakirjaa koskevan päätöksen 28.6.2022 (138 §) mukaisia ehtoja ja liitteitä.

(A1110-381)

#### Valtakirjaa koskeva muutos (varauspäätöksen muutos)

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 13.3.2024 (37 §) valtuuttaa Pohjola Rakennus Oy Suomen (Y-tunnus 2539942-5) perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun hakemaan rakennuslupaa tontin 10651/3 osalta muun muassa seuraavin ehdoin:

1. Valtuutus on voimassa 31.5.2024 saakka.
2. Tontin varauksensaaja ja valtuutettu on Pohjola Rakennus Oy Suomi (Y-tunnus 2539942-5) entisen varauksensaajan ja valtuutetun Aktiiviset seniorit ry:n (Y-tunnus 1765730-8) sijasta.

Nykyisissä markkinaolosuhteissa on osoittautunut konsulttivetoisena ryhmärakennuttamishankkeena vapaarahoitteisten Hitas II-omistus-asuntojen toteuttaminen erittäin haasteelliseksi, eikä ryhmärakennuttajia ole saatu aktiivisista markkinointi- ja muista toimenpiteistä huolimatta tarpeeksi, eikä siten ole voitu perustaa tonttia hallitsemaan asunto-osakeyhtiötä.

Lisäksi korttelin 10651 yhteisen pysäköintilaitoksen rakentamisen, jonka kulkuyhteys ja yhteisiä rakenteita sijoittuu tontille 10651/3 ja jonka osapuolena on myös mainittu tontti, alkamisella on erittäin kiire ja on erittäin tärkeää, että myös tontilla 3 on varauksensaaja sopimassa ja toteuttamassa yhteistä pysäköintilaitosta ja sen yhteisiä rakenteita.

Tämän vuoksi asiassa on neuvoteltu varauspäätöksen rahoitus- ja hallintamuodon muuttamisesta konsulttivetoisena ryhmärakennuttamishankkeena toteutettavien vapaarahoitteisten Hitas II -omistusasuntojen muuttamisesta sääntelemättömiksi vapaarahoitteisiksi omistusasunnoiksi ja varauksen siirtämisestä Aktiiviset seniorit ry:ltä Pohjola Rakennus Oy Suomelle. Hanketta on suunniteltu ja valmisteltu yhteisöllisenä asuintalona, jossa ryhmärakennuttajilla on ollut merkittävä vaikutusmahdollisuus hankkeen konseptiin ja käytännön toteutukseen. Osapuolten tarkoituksena on säilyttää hankkeen henki ja tavoitteet alkuperäisen ryhmärakennuttamishankkeen mukaisina. Tämän vuoksi hanke toteutetaan jatkossakin alkuperäisten ryhmärakennuttamishankkeena laadittujen suunnitelmien mukaan.

Varauksen siirtämisestä ja rahoitus- ja hallintamuodon muuttamisesta on sovittu mainittujen osapuolten ja myös ryhmärakennuttajien kanssa. Muutoksilla on tarkoitus edistää muuttuneessa toimintaympäristössä asuntorakentamista.

Muutos on ohjeellisia tonttipoliittisia toimenpiteitä ja periaatteita asuntorakentamisen edistämiseksi muuttuneessa toimintaympäristössä koskevan kaupunginhallituksen päätöksen 12.2.2024 (94 §) mukainen. Mainitut periaatteet ja toimenpiteet ovat voimassa määräaikaisesti 31.12.2025 saakka, ellei erikseen toisin päätetä.

Muuten noudatetaan asuntotontit-tiimin päällikön valtakirjaa koskevien päätösten 28.6.2022 (138 §) ja 10.5.2023 (131 §) mukaisia ehtoja.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 15.5.2018 (250 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaista toimivaltaansa päätti kiinteistöjen varauksista kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne –palvelukokonaisuuden asuntotontit-tiimin päällikölle seuraavasti:

Asuntotontit-tiimin päällikkö päättää kaupunginhallituksen päättämien tontinvarausehtojen vähäisistä tarkistamisista.

Edellä mainittu varauspäätöksen vähäinen tarkistaminen kuuluu asuntotontit-tiimin päällikön toimivaltaan.

(A1110-428)

#### Valtakirjan voimassaoloajan jatkaminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 10.6.2024 (90 §) jatkaa Pohjola Rakennus Oy Suomelle (Y-tunnus 2539942-5) Asunto Oy Helsingin Pasaatin (Y-tunnus 3347372-8) lukuun myönnettyä valtuutusta rakennusluvan hakemista varten tontin 10651/3 osalta seuraavin ehdoin:

1. Valtuutus on voimassa 31.10.2024 saakka.
2. Valtuutuksen voimassaolon jatkamisesta ei peritä maanvuokraa vastaavaa korvausta aikaisemmin päätetyn 2 kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen lisäksi.
3. Muuten noudatetaan asuntotontit-tiimin päällikön valtakirjaa koskevien päätösten 28.6.2022 (138 §) ja 10.5.2023 (131 §) sekä valtakirjan muutosta koskevan päätöksen 13.3.2024 (37 §) mukaisia ehtoja ja liitteitä.

(A1110-428)

#### Maaperätiedot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on pilaantunut ja että alueen maaperässä on paikoitellen puumateriaalia aiemman toiminnan vuoksi. Vuokra-alueen maaperä on kunnostettu ja paksut puujätekerrokset 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.

Vuokra-alueella on sijainnut junarata ja osittain rakennus, jotka on purettu. Vuokra-alueen maaperässä on paikoitellen puujätettä alueella sijainneen sahan toiminnan vuoksi. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia tai käytöstä poistettuja johtoja ja putkia.

#### Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen nykyinen rakennuttaja on Pohjola Rakennus Oy Suomi. Suunnittelu on valmistunut, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 16.8.2024. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Ulpu Tiuri, Arkkitehtitoimisto Tiuri & Lommi Oy.

Hanke toteutetaan jatkossakin alkuperäisten ryhmärakennuttamishankkeena laadittujen suunnitelmien mukaan.

Asuntotontit-tiimin päällikkö hyväksyi 21.10.2022 piirustusten tutkimisen, jonka mukaan tontille 10651/3 rakennetaan seitsemänkerroksinen asuintalo, jonka asuinkerrosala on 4 000 k-m<sup>2</sup> ja liiketilan kerrosala 101 k-m<sup>2</sup>.

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelut ei ole myöntänyt vielä tontille 10651/3 rakennuslupaa, mutta hankkeen toimittaman rakennuslupahakemukseen liitetyn rakennusvalvontapalveluiden (rava) kerrosalalaskelman mukaan po. tontille toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosalamäärä on 4 000 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa 101 k-m<sup>2</sup>.

Tontille 10651/3 toteutetaan 58 sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasuntoa ja liiketila.

Tontin vuokra peritään toteutettavan asuintilan 4 000 k-m<sup>2</sup>:n (asemakaava 4 000 k-m<sup>2</sup>) ja toteutettavan liiketilan 101 k-m<sup>2</sup>:n (asemakaava 100 k-m<sup>2</sup>) eli yhteensä 4 101 k-m<sup>2</sup>:n mukaan.

Tonttia varten tulee rakentaa 28 autopaikkaa, jotka sijoitetaan tontin (AK ah-pih) 10651/5 alapuolelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen (yhteensä 105 autopaikkaa). Ajo ja kulku pysäköintilaitokseen toteutetaan tontin 10651/3 kautta. Autopaikoista on 27 ap asunnoille ja 1 ap liiketilalle.

#### Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Hankkeen toimittaman energiatodistuksen 16.4.2024 mukaan rakennusten asuintilan energiatehokkuusluokka on B<sub>2018</sub> (E-luku on 79 kWhE/ (m<sup>2</sup>vuosi).

#### Keskipinta-alavaatimus

Nykyisen käytännön mukaan ryhmärakennuttamishankkeissa ei noudateta perheasunto-, eikä niitä koskevia keskipinta-alavaatimuksia. Hanke toteutetaan jatkossakin alkuperäisten ryhmärakennuttamishankkeena laadittujen suunnitelmien mukaan.

Hankkeelta saadun selvityksen mukaan tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta on perheasuntoja 36 %, ja niiden keskipinta-ala on 75,9 as-m<sup>2</sup>.

#### 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 619 000 euroa (206 020,00 x 3 + pyöristys).

#### Vuokrausperiaatteet ja vuokranalennus

Kaupunginvaltuusto päätti 02.02.2022 (22 §) hyväksyä asuntotontteja sekä asumista palvelevia tontteja koskeva yleiset vuokrausperiaatteet.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet. Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen.

Vuokrattava tontti on hinnoiteltu markkina-arvoon ja maanvuokra täyttää kuntalain 130 §:n asettamat vaatimukset (puolueeton arvioija Newsec Valuations (Newsec Advisory Finland Oy) on laatinut lausunnon 31.1.2024).

Tontin 10651/3 vuosivuokra perustuu arviolausunnon perusteella asuintilojen osalta markkina-arvoon 1 275 euroa/k-m<sup>2</sup> ja liiketilojen osalta markkina-arvoon 400 euroa/k-m<sup>2</sup> kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden.

Markkina- ja vuokraushinta ilmenevät vuokrasopimuksesta.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään tontin 10651/3 pitkäaikaisesta vuokrauksesta.

Tontin vuokran esitetään määräytyvän seuraavasti:

- Alkuvuosivuokra on asuintilojen osalta 204 000,00 euroa (asuin 4 000 k-m<sup>2</sup> x 1 275 euroa/k-m<sup>2</sup> x 4 %) ja liiketilojen osalta 2 020,00 euroa (liike 101 k-m<sup>2</sup> x 400 euroa/k-m<sup>2</sup> x 5 %).
- Tammikuun 1. päivästä 2025 alkaen kunkin kalenterivuoden vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin "1951:10 = 100" siten, että asuintilojen alkuvuosivuokra ja liiketilojen alkuvuosivuokra vastaa mainitun indeksin pistelukua 2333 (4/2024, perusindeksi).
- Asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei kuitenkaan peritä maanvuokraa, mikäli asemakaava sallii näiden tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi
- Asuintilan maanvuokrasta ja liiketilan maanvuokrasta peritään alkuvuosialennuksen perusteella 80 % 15.11.2028 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 10651/3 maanvuokra määräytyy seuraavasti, kun asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei vuokraa peritä:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 2333)	alkuvuosi- vuokra e ind. 2333)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 2333) -20 %
4 000		1 275,00	204 000,00	163 200,00
<u>101</u>		400,00	<u>2 020,00</u>	<u>1 616,00</u>
4 101			206 020,00	164 816,00

Asuintilat (4 000 x 1 275 x 4 %) – 20 %

Liiketilat ( 101 x 400 x 5 %) – 20 %

Kohden toteutetaan vapaarahoitteisena.

Tontista perittävä asuintilan markkinavuokra (1 275,00 euroa/k-m<sup>2</sup>) on 204 000,00 euroa/vuosi ja liiketilojen markkinavuokra (400,00 euroa/k-m<sup>2</sup>) on 2 020,00 euroa/vuosi eli yhteensä 206 020,00 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraava alennus:

-ns. alkuvuosialennus 20 % asuintilojen ja liiketilojen vuosivuokrasta 15.11.2028 saakka, jolloin alennus on asuintilojen osalta 40 800,00 euroa/vuosi ja liiketilojen osalta 404,00 euroa/vuosi eli yhteensä noin 41 204,00 euroa/vuosi.

Kahden kuukauden vuokraa vastaava korvaus

Asuntotontit-tiimin päällikön valtakirjaa koskevan päätöksen 28.6.2022 (133 §) mukaan kaupunki perii tämän valtuutuksen antamisesta 2 kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen tontin pitkäaikaisessa vuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa.

Mainittu korvaus on 34 336,67 euroa (206 020,00 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.