

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, asuin 4 164 k-m² + liike 150 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattuja vuokra-asuntoja varten (Kalasatama, tontti 10652/2)

Vanha talvitie 23

Hakemus Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr pyytää 22.9.2022 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi pitkäaikaisesti mainitulle säätiölle tontin (AK) 10652/2 asuntotarkoitukseen 1.10.2022 alkaen.

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

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan tontin (AK) 10652/2 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (Y-tunnus 0116514-9) valtion tukemien (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattujen vuokra-asuntojen 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 10652/2 on kuusi-seitsemänkerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, VI, VII).
Tontille 10652/2 on merkitty rakennusoikeutta 4 150 k-m² + li 150 k-m².

AK- (kaikilla) korttelialueilla rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Kaavaan on merkitty tontille 10652/2 rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa (li 150), joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

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

Tontti 10652/2 on merkitty 10.10.2019 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 971 m² ja osoite Vanha talvitie 23/Hermannin rantatie 27.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 13.12.2021 (193 §) vuokrata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (Y-tunnus 0116514-9) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10652 tontin 2 (kiinteistötunnus 91-10-652-2, pinta-ala 971 m², osoite Vanha talvitie 23) rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten ajaksi 16.12.2021-15.12.2022 päätöksessä mainituin ehdoin (A2110-13).

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 puujätekerrokset 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. Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vaikiintuneita periaatteita.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana on Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr. Suunnittelu on valmistunut, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 1.10.2022. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Jani Prunnila, TIENO Arkkitehdit Oy.

Asuntotontit-tiimin päällikkö hyväksyi 18.2.2022 piirustusten tutkimisen, jonka mukaan tontille 10652/2 rakennetaan seitsemänkerroksinen asuintalo, jonka asuinkerrosala on 4164 k-m² ja liiketilan kerrosala 150 k-m². Asemakaavan sallima 4 150+150 k-m² rakennusoikeus ylittyy 14 k-m².

Kaupunkiympäristön rakennusvalvontapalvelut päätti 05.07.2022 (14 §) myöntää tontille 10652/2 rakennusluvan, jonka (ja ravan laskelman) mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosal määrä on 4 164 k-m² (kaavassa 4 150 k-m² ja liiketilaa 150 k-m²).

Tontille 10652/2 toteutetaan 108 valtion korkotukemaa (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattua vuokra-asuntoa (opiskelija-asuntoa). Tontin vuokra peritään toteutettavan asuintilan 4 164 k-m²:n ja liiketilan 150 k-m²:n eli yhteensä 4 314 k-m²:n mukaan.

Tonttia varten ei tule rakentaa autopaikkoja, koska opiskelija-asunnoille ei toteuteta autopaikkoja.

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

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennuslupaan liitetyn energiatodistuksen 11.1.2022 mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B₂₀₁₈ (E-luku on 80 kWhE/ (m²vuosi).

Keskipinta-alavaatimus

Opiskelija-asuntojen osalta ei noudateta perheasuntovaatimusta, eikä sen keskipinta-alavaatimusta.

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 333 000 euroa.

Vuokrausperiaatteet ja vuokranalennus sekä eräiden vuokrasopimuslomakkeiden muuttaminen

Kaupunginvaltuusto päätti 02.02.2022 (22 §) hyväksyä 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 tonttien arviolausuntojen perusteella asuintilan osalta 1 500 euroa/k-m². ARA päätti 14.9.2022 hyväksyä tontin 10652/2 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 markkinaehtoisin 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 vuokrasopimuksesta.

Tontin vuosivuokra on ARAn hyväksymä enimmäishinta kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden.

Tontit-yksikön päällikkö on toimivaltainen päättämään tontin 10652/2 pitkäaikaisesta vuokrauksesta ja valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja koskevien vuokrasopimuslomakkeiden muutoksesta (kylk 12.4.2022, 235 §) sekä vuokran määrästä.

Tontin vuokran esitetään määräytyvän seuraavasti:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana opiskelijoille suunnattujen asuntojen (opiskeliija-asuntojen) osalta 69 euroa (markkina-arvo 1 498,68 euroa/k-m² ja ARA-hinta 639,94 euroa/k-m², ind. 2072) ja liiketilojen osalta 27 euroa (586,40 euroa/k-m, ind. 2172).
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Asuintilan alennetusta maanvuokrasta ja liiketilan maanvuokrasta peritään alkuvuosialennuksen perusteella 80 % 30.9.2027 saakka.

Asuntotontin asuintilan vuokrasta peritään 4 % ja liiketilan vuokrasta 5 % tuotto.

Maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan tontin 10652/2 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. 2172)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 2172)	alkuvuosi- vuokra- alennus 20 %
4 164	69	1 498,68	11 492,64	106 588,41 (42,70 %)	85 270,24
<u>150</u>	27	586,44	202,50	<u>4 398,30</u>	<u>3 518,64</u>
4 314				110 986,71	88 788,88

Asuintilat (4 164 x 69 x 4 %) x 21,72 x 42,70 % – 20 %

Liiketilat (150 x 27 x 5 %) x 21,72 – 20 %

Tontin arvoitu asuintilan markkinavuokra (1 498,68 euroa/k-m²) on noin 249 620 euroa/vuosi ja liiketilojen markkinavuokra (586,40 euroa/k-m²) on noin 4 398 euroa/vuosi eli yhteensä 254 018 euroa/vuosi.

Tontin perittävä vuosivuokra ilman alkuvuosialennusta on asuintilojen osalta noin 106 588 euroa (ARA-alennus 57,30 %) ja liiketilojen osalta 4 398 euroa eli yhteensä noin 110 987 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraava alennus:

-ns. ARA-alennus 57,30 % 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 143 032 euroa/vuosi.

-ns. alkuvuosialennus 20 % asuintilojen edellä mainituin tavoin alennetusta vuosivuokrasta ja liiketilojen vuosivuokrasta 30.9.2027 saakka, jolloin alennus on asuintilojen osalta noin 21 328 euroa/vuosi ja liiketilojen osalta noin 880 euroa eli yhteensä 22 208 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.