

Liite 2 MUISTIO

Asuntotontin (kerrostalo) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Asunto Oy Helsingin Verkkosaarenrannalle (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontti 10658/10)

Verkkosaarenranta

Hakemus

Avain Yhtiöt Oy pyytää 17.9.2021 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Tuusulan Duurille (tulevalle Asunto Oy Helsingin Verkkosaarenrannalle) lyhytaikaisesti tontin 10658/10 rakennusluvan hakemista varten 1.10.2021 alkaen.

Asiassa on sovittu 4.10.2021 Avain Yhtiöt Oy:n (Perttu Hettula) kanssa lyhytaikaisen vuokrauksen alkamisajankohdaksi 1.11.2021, koska tontin suunnitelmat tulee saattaa ensin Hitas-työryhmän käsiteltäväksi lokakuun 2021 lopussa.

Asunto Oy Tuusulan Duurin toiminimi on muutettu Asunto Oy Helsingin Verkkosaarenrannaksi 18.10.2021 tehdyllä merkinnällä kaupparekisteriin

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 9.12.2019 (847 §) varata Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaisen tontin (AK) 10658/10 Avain Yhtiö Oy:lle (2308788-2) ja Avain Asumisoikeus Oy:lle (1951766-7) asumisoikeusasuntojen ja Hitas-omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2022 saakka seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeudesta noin puolet varataan toteutettavaksi asumisoikeusasuntotuotantona ja noin puolet Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueen maaperä on pilaantunut ja sisältää paikoitellen puu- ja rakennusjätettä. Pilaantunut maaperä kunnostetaan riskinarvioperusteisesti ennen tontin luovutusta. Kunnostuksen jälkeen tontin maaperään voi jäädä haitta-aineita ja jätejakeita. Mikäli tontilla on rakentamisen yhteydessä tarve lisäkunnostukselle, on toimenpiteistä ja kustannuksista sovittava kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Suunnittelussa on huomioitava, että rakennuksiin on tehtävä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputket koneellisella poistolla ja alapohjan rakenne on tiivistettävä.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueelle ollaan laatimassa talonrakennuksen suunnitteluohjetta, jossa muun ohella selvennetään perustamiseen liittyvät asiat. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan suunnitteluohjetta suunnittelussa ja rakentamisessa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 1 olevia Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 2 olevia Kala-

sataman älykkäät energiajärjestelmät -lisäehtoja sekä Hitas-omistus-
asuntotuotannossa liitteenä 5 olevia Hitas- ja hintakontrol-
loidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.

Varauspäätöksen muutos

Asuntotontit-tiimi päällikkö päätti 06.04.2021 (61 §) muuttaa tontin
10658/10 varauspäätöstä siten, että hallinta- ja/tai rahoitusmuoto muu-
tetaan asumisoikeusasuntotuotannosta ja Hitas-omistusasuntotuotan-
nosta kokonaan Hitas-omistusasuntotuotannoksi Hitas I –ehdoin ja että
varaus siirretään kokonaisuudessaan Avain Yhtiöt Oy:n nimiin.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 14.12.2016 hyväksymän ja 27.1.2017 lainvoi-
maiseksi tulleen Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asema-
kaavan muutoksen nro 12375 mukaan tontti 10658/10 on viisi-seitse-
mänkerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, V, VI, VII).

Tontille 10658/10 on merkitty rakennusoikeutta 3 700 k-m² + li 50 k-m².

AK- (kaikilla) korttelialueilla rakennuksen kahdessa alimmassa kerrok-
sessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa
palvelevia tiloja.

Kaavaan on merkitty tontille 10658/10

- rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan
osoittavan luvun verran liiketilaa (li 50), joka saadaan rakentaa
asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- pihakannen alainen pysäköintilaitos (map). Alueelle saa sijoittaa
lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja
tiloja ja yhdenkuntateknisen huollon tiloja.
- jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sal-
littu (pp/h).
- sijainniltaan likimääräinen tulvareitti. Alueelle ei saa tehdä veden
virtausta estävää rakenteellista estettä (tu).

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.

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

Tonttitiedot

Tontti 10658/10 on merkitty 26.10.2021 kiinteistörekisteriin. Tontin
pinta-ala on 2 060 m² ja osoite Verkkosaarenranta/Pilkkikatu.

Maaperätiedot

Kaupunki ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on pilaantunut ja alu-
een maaperässä on paikoitellen puumateriaalia aiemman toiminnan
vuoksi. Vuokra-alueen maaperä on kunnostettu ja paksut puujäteker-
rokset on poistettu pohjavesipintaan kaupungin toimesta ennen tontin
luovutusta esirakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäris-
töpalveluiden 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 Avain Yhtiöt Oy. Suunnittelu on käynnissä, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa arviolta toukuussa 2022.

Hakemuksen mukaan tontille 10658/10 toteutetaan 49 vapaarahoitteista omistusasuntoa Hitas I-ehdoin. Lyhytaikaisessa vuokrasopimuksessa vuokra peritään asemakaavaan tontille merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan (3 700 k-m² + li 50 k-m²) mukaan. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Marja Salonen HMW Arkkitehdit Oy:stä.

Tonttia varten tulee rakentaa 27 autopaikkaa, jotka sijoitetaan omalle tontille kannenlaiseen pysäköintilaitokseen (map). Ajo ja kulku pysäköintilaitokseen toteutetaan oman tontin kautta.

Hitas-työryhmä antaa puoltavan lausunnon kohteen suunnitelmien ja hankinta-arvon hyväksymisestä. Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalvelut-yksikön päällikkö hyväksyy kohteen suunnitelmat ja hankinta-arvon.

Hitas-työryhmä on puoltanut 27.10.2021 suunnitelmien hyväksymistä, mutta kiinnittänyt huomiota pihan huollon järjestämiseen.

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80kWhE/(m²vuosi), ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaisesta vuokraamasta esittämään kaupungille tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli vuokralaisen hanke ei täytä edellä mainittua energiavaatimusta, eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

Helsingin kaupunki kannustaa varauksensaajia tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa A2018 -energiatehokkuustasoon sekä muutoinkin kulloinkin voimassa olevaa viranomais määräysten tasoa korkeampaan energiatehokkuuteen sekä toteuttamaan hankkeissa asuntorakentami-

sen hiilineutraalisuutta edistäviä ratkaisuja. Varauksensaaja on velvollinen viimeistään ennen rakennusluvan hakemista tontin lyhytaikaisen vuokraamisen yhteydessä esittämään selvityksen rakennettavan rakennuksen energiatehokkuudesta sekä mahdollisista muista hiilineutraalisuutta edistävästä ratkaisusta. Mikäli varauksensaajan hankkeen toteutaan mainittujen selvitysten perusteella edistävän merkittävällä ja kunnianhimoisella tavalla rakentamisen energiatehokkuutta sekä kaupungin hiilineutraalisuutta koskevia tavoitteita, voidaan tämä ottaa tulevien yleisten asuntotonttihakujen valmistelussa huomioon yhtenä tontinvarausta puoltavana tekijänä.

Keskipinta-alavaatimus

Kalasadaman projektialueella Hitas – omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Hakemuksen mukaan tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta on perheasuntoja 70 %, ja niiden keskipinta-ala on 80 as-m².

Hitas-järjestelmän kehittäminen ja uudet hitas-ehdot

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen mukaan 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuva asunto-osakeyhtiö vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua yhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta.

Tontin 10658/10 lyhytaikaiseen vuokrasopimukseen ja yhtiöjärjestykseen on sisällytettävä 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden uudet Hitas I -ehdot. Hitas I –järjestelmän mukaisesti kaupunki jää yhtiön osakkaaksi, mistä hanke toimittaa erillisen sitoumuksen ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista.

Lisäksi päätöksen mukaan myyjän on 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden osalta varmistettava asuntopalvelut-yksiköltä ja Hitas-asuntojen (osakkeiden) ostajilta, etteivät ostajat pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja. Kaupan ehdoksi on asetettava, että aiemmat Hitas-asunnot on myytävä tai muutoin luovutettava omistusoikeudella ennen kuin kauppa uudesta asunnosta tulee lopulliseksi.

Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle nykyisen käytännön mukaan ennen tontin lyhytaikaista vuokraamista rakennuttajina toimivien perustajaosakkaiden allekirjoittaman kaupungin hyväksymän uuden mallin mukaisen Hitas-sitoumuksen, jonka mukaan rakennuttaja sitoutuu noudattamaan muun muassa asunto-osakkeiden hankinnan osalta omistamisrajoituksen valvontaa, asuntojen arvontaa, osakkeen luovuttamista kaupungille sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevia velvoitteita.

Rakennuttajan antama sitoumus on nähtävänä valmistelijalla.

Vuokrausperusteet

Tontille 10658/10 ei ole vielä vahvistettu vuokrausperiaatteita. Tontti voidaan kuitenkin vuokrata lyhytaikaisesti.

Tontin vuokran esitetään määräytyvän seuraavasti:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 58 euroa ja liiketilojen osalta 25 euroa.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2028 saakka.

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

Tontin vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan ennen tontin pitkäaikaista vuokrausta, jolloin rakennusoikeuden yksikköhinnaksi/yksikköhinnoiksi voidaan päättää eri hinta kuin mitä tässä lyhytaikaisessa vuokrauksessa on käytetty.

Maanvuokra

Mainittujen päätösten mukaisesti maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2026)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 2026)	alkuvuosi- vuokra- alennus 20 %
3 700	53	1 073,78	7 844,00	158 919,44	127 135,55
50	27	547,02	54,00	1 094,04	<u>875,23</u>
					128 010,78
(3 700 x 53 x 4 %) x 20,26 – 20 %					
(50 x 27 x 4 %) x 20,26 – 20 %					

Maanvuokra vuokra-ajalta

Kiinteistölautakunnan päätöksen 18.12.2001 (950 §) mukaan tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään vuokraa kahdelta kuukaudelta.

Vuokra on koko vuokra-ajalta siten 21 335,13 euroa (128 010,78 : 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.