

Liite 2 MUISTIO

Asuntotontin (kerrostalo) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten asuntotuotannolle perustettavan As Oy Helsingin Priki Johannan lukuun (Sörnäinen, Kalasatama, Sompasaari, tontti 10636/9, entiset tontit 10636/3 ja 6)

Aallonhalkoja 11

- Hakemus** Asuntotuotanto (att) pyytää 15.5.2020 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille sille perustettavan As Oy Helsingin Priki Johannan lukuun lyhytaikaisesti tontin 10636/9 rakennusluvan hakemista varten 1.6.2020 alkaen.
- Myöhemmin on sovittu 25.5.2020 att:n (Sanne Varpanen) kanssa vuokrauksen alkamisajankohdaksi 16.6.2020, koska Hitas-suunnitelmien käsittely on Hitas-työryhmässä 12.6.2020.
- Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin.
- Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.
- Varauspäätös** Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata Kalasataman Sompasaaren asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaiset jäljempänä mainitut tontit 31.12.2020 saakka seuraavin ehdoin:

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10636/3	3 400	40
10636/4	3 500	41
10636/5	2 100	25
10636/6	5 050	59

Auntotuotannolle välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontti 10636/3 toteutetaan Hitas-omistusasuntotuotantona.
- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan kortteliin 10636 rakennettavaan alueelliseen pysäköintilaitokseen Sompasaaren kaava-alueen puuttuvat autopaikat.
Varauksensaajan tulee varmistaa autopaikkojen riittävyys ennen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hyväksymistä. Varauksensaaja on velvollinen tiedustelemaan ennen pysäköintilaitoksen toteuttamista ja rakennusluvan hyväksymistä kaava-alueen muiden kortteleiden tonttien vuokralaisilta/omistajilta autopaikkatarvetta. Mikäli tarvetta on ja mikäli autopaikkaa tarvitseva suorittaa autopaikasta toteutuskustannuksia vastaavan hinnan, korttelin 10636 toteuttaja on velvollinen toteuttamaan nämä autopaikat oman korttelin autopaikkojen lisäksi.
- Hitas-tuotannossa noudatetaan Hitas I -ehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Kalasataman Sompasaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja, liitteenä 5 olevia Kalasataman älykkäät energijärjestelmät -lisäehtoja sekä Hitas-tuotannossa

liitteenä 8 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 27.8.2014 hyväksymän ja 10.10.2014 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan tontit 10630/1 – 4, 10631/1 – 4, 10632/1 – 4, 10633/1, 2 ja 4, 10634/1 – 4, 10635/1 – 4, 10636/1 ja 3 – 6 ja 10637/1 – 4 ovat viisi – kaksitoistakerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, V – XII). Lisäksi kaavaan on merkitty enintään kaksitoistakerroksinen erityisasumisen tontti (AKS) 10633/3 ja enintään kolmikerroksinen yleisten rakennusten tontti (Y) 10636/2.

Tontille 10636/3 on merkitty rakennusoikeutta 3 400 k-m² + li 150 k-m²
Tontille 10636/6 on merkitty rakennusoikeutta 5 050 k-m² + li 150 k-m²

AK-korttelialueella rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja, julkisia palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Kaavaan on merkitty tonteille rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa (li 150). Liiketila saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäksi kaavaan on merkitty asuntokortteleiden keskelle asumista palvelevat yhteiskäyttöiset tontit (AH), jotka on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Mainituille tonteille saa rakentaa autopaikkoja ja huoltotiloja viereisten korttelialueiden käyttöön pihakannen alle. Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja. Lisäksi yhteispihatonteille saa rakentaa kunnallisteknisiä johtoja.

Asuntokortteleiden pohjoispuolelle on merkitty maantasoiset autopaikatontit (LPA) 10639/1 ja 10640/1.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asuinkerrostalojen korttelialueella vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0.6 ap/asunto. Kaupungin vuokra-asuntojen osalta 20 % pienempi kuin vastaavissa omistusasunnoissa. Erityisasumisen korttelialueella/opiskelija-asunnoissa 1 ap/400 k-m².

Uudet kaavamääräykset mahdollistavat tonttikohdaisesti asukkaiden tarpeen mukaisen pysäköintinormia alhaisemman autopaikkamäärän toteuttamisen siten, että asuntorakentamisen yhteydessä toteutetaan kunkin korttelin pihakannen alle yhteiskäyttöön nimeämättöminä vähintään 65 % asemakaavassa määrätyistä autopaikoista. Kukin tontti saa sijoittaa mainittujen korttelikohtaisten autopaikkojen lisäksi autopaikkoja myöhemmin kortteliin 10636 toteutettavaan alueelliseen pysäköintilaitokseen, mikä varmistetaan mainitun korttelin tonttien varaus- ja luovutusehdoilla. Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan mainittuun kaavaan ja tontin luovutusasiakirjojen ehtoihin.

Tonttiedot, tonttijako nro 13414 ja rakennusoikeuden siirtäminen

Tontti 10636/9 on muodostettu 25.11.2019 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13414 asemakaavan muutokseen nro 12200 merkityistä ohjeellisista kaavatonteista 10636/3 ja 6.

Tontti 10636/9 on merkitty 20.5.2020 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 2 573 m² ja osoite Aallonhalkoja 11.

Tontille 9 ei ole merkitty tonttijaolla rakennusoikeutta, mutta hankkeen esityksen ja aluetyöryhmän 21.4.2020 hyväksymän poikkeamisen mukaan tontille toteutetaan asuintilaa 8 800 k-m² (kaavassa tontit 3 ja 6 yhteensä 8 450 k-m², siirto 350 k-m² tontilta 8) ja liiketilaa 300 k-m².

Maaperätieto

Tontin maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut. Tontin maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen 25.3.2015 (38 §) mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana on asuntotuotanto (att). Suunnittelu on käynnissä, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 1.4.2021.

Kaupunki on hyväksynyt varausehtojen mukaan pääsuunnittelijaksi arkkitehti SAFA Asko Takalan ja esitetyn viitesuunnitelman.

Tontille 10636/9 toteutetaan 103 vapaarahoitteista omistusasuntoa Hitas I-ehdoin. Lyhytaikaisessa vuokrasopimuksessa vuokra peritään yleensä asemakaavaan tontille merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan mukaan. Ottaen huomioon kaupungin hyväksymä rakennusoikeuden siirto tontilta 8 tontille 9 vuokra peritään tässä tapauksessa 9 100 k-m²:n (kaavassa asuin 8 450 k-m² + siirto 350 k-m² + li 300 k-m²) mukaan. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Asko Takala Kirsti Siven & Asko Takala Arkkitehdit Oy:stä.

Tonttia varten tulee rakentaa 54 autopaikkaa (65 %). Autopaikat sijoitetaan tontin (AH) 10636/7 alapuolelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen (yhteensä 110 autopaikkaa, 65 %)

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

Suunnitelmat on tarkoitus saattaa Hitas-työryhmän käsittelyyn 12.6.2020.

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunki erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päättä. Edellä mainittu energiatehokkuusehto on tontinluovutusehtoihin sisältyvä vähimmäisvaatimus.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikais- ta vuokraamista esittämään kaupungille tontille rakennettavaa raken- nusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energia- tehokkuutta osoittavan kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttami- sesta, mikäli vuokralaisen hanke ei täytä edellä mainittua energiavaati- musta, eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

Keskipinta-alavaatimus

Kalasadaman projektialueella Hitas – omistus-asuntotuotannossa ton- tille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteut- taa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asun- tojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Tontille toteutettavista asuinhuoneistoalasta on perheasuntoja 78 %, ja niiden keskipinta-ala on 84,9 as-m².

Hitas-järjestelmän kehittäminen ja uudet hitas-ehdot

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

Tontin 10636/9 lyhytaikaiseen vuokrasopimukseen ja yhtiöjärjestyk- seen on sisällytettävä 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhti- öiden uudet Hitas I -ehdot. Hitas I –järjestelmän mukaisesti kaupunki jää yhtiön osakkaaksi, mistä hanke toimittaa erillisen sitoumuksen en- nen tontin pitkäaikaista vuokraamista.

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

Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokrananta- jalle nykyisen käytännön mukaan ennen tontin lyhytaikaista vuokraa- mista 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 hyväk- syttyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevia vel- voitteita.

Rakennuttajan antama sitoumus on nähtävänä valmistelijalla.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2016 (181 §) kaupunginhallituksen eh- dotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Hel-

singin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Sompasaaren asemakaavan muutokseen 12200 merkityt asuinkerrostalotontit (AK) 10636/3 ja 6 tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämistä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana välimuodon (kuten Hitas ja asumisoikeus) asuntojen sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen) osalta 42 euroa.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuinkerrosalalta.
- Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2022 saakka.

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. 1966)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1966)	alkuvuosi- vuokra- alennus 20 %
9 100	42	825,72	15 288,00	300 562,08	240 449,66

$(9\ 100 \times 42 \times 4\ %) \times 19,66 - 20\ %$

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 40 074,94 euroa (240 449,66 : 6).

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen mukaisesti muun muassa Kalasataman Sompasaaren 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 putki-keräysjärjestelmällä 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.