Liite 3 MUISTIO

Asuntotontin (kerrostalo, 3 200 k-m² + kr 150 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Länsiviitalle vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten Hitas I-ehdoin (Sörnäinen, Kalasatama, Sompasaari, tontti 10634/1)

Sompasaarenlaituri 10

Hakemus

Asunto Oy Helsingin Länsiviitta pyytää 23.10.2018 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki vuokraisi mainitulle yhtiölle pitkäaikaisesti tontin 10634/1 asuntotarkoitukseen 1.12.2018 alkaen.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata Kalasataman Sompasaaren asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaisen asuntotontin (AK) 10634/1 Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle (Y-tunnus 1799608-6) erikseen nimeämänsä yhtiön lukuun Hitas-omistusasuntojen sekä Kehittyvä kerrostalo-hankkeen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen yhdessä Kehittyvä kerrostalo -työryhmän sekä kaupungin nimeämien ja/tai hyväksymien yhteistyötahojen kanssa toteuttamaan koko korttelia 10634 koskevan hankkeen ns. SunZEB-ideologiaan perustuvalla suunnitteluratkaisulla varauksensaajan hakemuksen ja sen liitemateriaalin mukaisesti.

- Varauksensaaja on velvollinen esittämään tutkimusohjelman Kehittyvä kerrostalo -työryhmän hyväksyttäväksi ja noudattamaan hyväksyttyä tutkimusohjelmaa tontin suunnittelussa ja rakentamisessa. Tutkimusohjelmassa tulee huomioida erityisesti
    - korkealaatuinen asuntosuunnittelu,
    - raportointi teknisten ratkaisujen ja asukaskokemusten seurannasta useamman vuoden ajalta (vähintään 3 vuotta),
    - raportointi suunnitteluprosessin seurannasta sekä
    - Aran edellyttämä koerakentamishankkeiden tutkimuksen läpinäkyvyys

    - Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma kiinteistöviraston tonttiosastolla.

    - Varauksensaaja on velvollinen soveltuvin osin noudattamaan liitteenä 9 olevia Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden lisäehtoja.

    - Asunnot toteutetaan Hitas I-ehdoin.

    - Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 6 olevia hintakontrolloitujen ja Hitas-tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 3 olevia Kalasataman Sompasaaren alueen 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 10634/1 on merkitty rakennusoikeutta 3 200 k-m² + li150 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 autopaikkatontit (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 tonttikohtaisesti 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.

Tonttitiedot

Tontti 10634/1 on merkitty 13.1.2018 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 943 m² ja osoite Sompasaarenlaituri 10/Fregatti Dygdenin kuja 1.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 26.2.2018 (51 §) vuokrata Asunto Oy Helsingin Länsiviitalle (Y-tunnus 2465251-3) Helsingin kaupungin

10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10634 tontin 1 (pinta-ala 943 m², osoite Fregatti Dygdenin kuja) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.3.2018-28.2.2019 päätöksessä mainituin ehdoin (A1110-241).

Maaperätiedot

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. Puhdistamistoimenpiteuden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

Kehittyvä kerrostalohanke

Hanke toteutetaan SunZEB (SunZeroEnergyBuilding) -ideologiaan perustuvalla suunnitteluratkaisulla. Konsepti mahdollistaa tavallista suuremmat ikkunapinnat asumismukavuudesta tinkimättä. Auringosta rakennuksille aiheutuva ylilämpökuorma hyödynnetään kaukojäähdytysjärjestelmän avulla Helsingin kaukolämpöverkossa. Toisaalta talviaikaan matalalta tuleva auringon säteily lämmittää tiloja ja tuo runsaasti luonnonvaloa asuntoihin. Hankkeen tavoite on etsiä ratkaisuja lähes nollaenergiarakentamisen toteuttamiseen.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana on Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy. Tontilla 10634/1 on tarkoitus aloittaa rakentaminen joulukuussa 2018.

Asuntopalvelut-yksikön päällikkö päätti 28.9.2018 (90 §) hyväksyä tontilla 10634/1 toteutettavan Asunto Oy Helsingin Länsiviitan suunnitelmat ja velattomaksi hankinta-arvoksi 14 201 507 euroa (sis. alv 24 %) . Päätös perustui Hitas-työryhmän puoltavaan lausuntoon suunnitelmien osalta 18.5.2018 ja hankinta-arvon osalta 7.9.2018.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 12.10. 2018 myöntää tontille 10634/1 rakennusluvan, jonka mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosalamäärä on kaavan mukainen 3 200 k-m² ja liiketilan 150 k-m². Porrashuoneet on laskettu 20 k-m²/ kerros/porras.

Tontille 10634/1 toteutetaan 40 vapaarahoitteista omistusasuntoa Hitas I-ehdoin, joiden asuntojen keskipinta-ala on 68,4 as-m². Pääsuunnittelija on arkkitehti Jakob Solla Arkkitehtitoimisto Konkret Oy:stä.

Tämän vuoksi vuokraa peritään mainittujen kaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoituksen mukaisten kerrosalojen yhteensä 3 350 k-m²:n (3 200 k-m² + 150 k-m²) mukaan.

Tonttia 10634/1 varten tulee rakentaa 16 autopaikkaa (65 %). Autopaikat sijoitetaan pääosin tontin (AH) 10634/5 ja osin tonttien 1, 2 ja 4 alapuolelle pysäköintilaitokseen (65 %, 68 autopaikkaa). Tontilla 1 (16/68), tontilla 2 (18/68), tontilla 3 (16/68) ja tontilla 4 (18/68).

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennusluvan ja energiatodistuksen 26.2.2018 mukaan rakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on B2018 (E-luku on 82 kWhE/(m²vuosi).

Keskipinta-alavaatimus

Kalasataman 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.

Tontille toteutettavasta asuntopinta-alasta on 73,9 % perheasuntoja, joiden keskipinta-ala on 80,8 as-m².

Hitas-järjestelmän kehittäminen ja uudet hitas-ehdot

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen yhtiö kuuluu ns. uuden Hitas-järjestelmän piiriin ja vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra.

Lisäksi päätöksen mukaan myyjän on 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden osalta varmistettava kiinteistöviraston asunto-osastolta (nykyään kaupunkiympäristön 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.

Uudet Hitas- ehdot ja –yhtiöjärjestyspykälät, osakkeiden myynti kaupungille ja rakennuttajan sitoumukset

Asunto Oy Helsingin Länsiviitan kaupparekisteriin merkittyyn yhtiöjärjestykseen on sisällytetty osin virheelliset 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden uudet Hitas I -pykälät. Tämän vuoksi yhtiöjärjestystä tulee tarkistaa siten, että siihen sisällytetään osakkeiden lunastusta koskevat oikeat aikamääreet, kaupungin uusien yksiköiden nimet ja jossa liiketilat ovat yhtiön välittömässä hallinnassa.

Tämän vuoksi vuokralaista kehotetaan toimittamaan vuokranantajalle kaupparekisteriin rekisteröidyn edellä mainitun yhtiöjärjestyksen muutoksen 31.12.2018 mennessä.

Hitas I –järjestelmän mukaisesti kaupunki tulee ottaa yhtiön osakkaaksi.

Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy on toimittanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle 12.2.2018 allekirjoitetun kaupungin hyväksymän uuden mallin mukaisen Hitas-sitoumuksen, jonka mukaan Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy sitoutuu muun muassa myymään Helsingin

kaupungin (rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuuden tilapalveluiden) omistukseen sen valitseman yhtiön huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään kahden viikon kuluessa siitä, kun kohteen RS-valmius on saatu RS-pankilta.

Lisäksi mainitussa sitoumuksessa rakennuttaja sitotuu noudattamaan asunto-osakkeiden myynnin osalta omistamisrajoituksen valvontaa ja arvontaa sekä hyväksyttyjen suunnitelmien ja hakinta-arvon noudattamista koskevia velvoitteita.

./. Kopiot asunto-osakeyhtiön kaupparekisterinotteesta, kaupparekisteriin merkitystä yhtiöjärjestyksestä, joka sisältää osin virheelliset uudet Hitas I -pykälät, ja edellä mainittu rakennuttajan sitoumus ovat tarvittaessa nähtävänä valmistelijalla.

Vuokrausperusteet ja vuokranalennus

Kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2016 (181 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Sompasaaren asemakaavan muutokseen 12200 merkityn asuinkerrostalotontin (AK) 10634/1 tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä 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 toteutettaven liiketilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuinkerrosalalta.

- Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 21 euroa.

- Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2022 saakka.

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

Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra

Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010 (164 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vahvistamaan 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran tontteja pitkäaikaisesti vuokrattaessa siten, että po. vertailuvuokra on tontin vuokraushetkellä 10 - 30 % korkeampi kuin Hitas-tontille määritelty maanvuokra.

Vuokran määrittelyssä huomioidaan samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut Hitas- ja sääntelemättömien tonttien vuokrausperusteet sekä niiden keskinäiset suhteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vuokrasopimukseen merkitään Hitas-tontin perusvuosivuokran lisäksi sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra. Hitas-sääntelyn päättyessä tontin vuokra korotetaan vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

Lisäksi asiassa on varattava kaupungille oikeus tehdä vuokrakauden aikana esimerkiksi lisärakentamistilanteissa tarkistukset myös sääntelemättömän tontin perusvuosivuokraan.

Mainituista asioista on sisällytetty ehdot tontin vuokrasopimukseen.

Maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan tontin 10634/1 vuokra 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. 1960)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	alkuvuosivuokra e (ind.1960)	alkuvuosivuokra-alennus 20 %
3 350	42	823	5 628	110 309	88 247
3 350	52	1 019	6 968		

(3 350 x 42 x 4 %) x 19,60 – 20 % Hitas-tontin vuosivuokra
(3 350 x 52 x 4 %) Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra

Kohde toteutetaan vapaarahoitteisena.

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen mukaisesti muun muassa Kalasataman Sompasaaren 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 päätöksestä ilmeneviä ehtoja.