

MUISTIO 5.7.2017/KB

Asuntotontin (kerrostalo) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20076/2)

HEL 2017-003320, A1120-369

Kuubankatu

Hakemus Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 3.7.2017 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille perustettavan Asunto Oy Helsingin Azorin lukuun Länsisataman Jätkäsaaresta lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten asuinkerrostalotontin (AK) 20076/2.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1 141 §) varata Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin 20076/2 asuntotuotantotoimistolle väli-
muodon asuntotuotantoa varten 31.12.2017 saakka.

Asuntotuotantotoimiston ilmoituksen mukaan tontille toteutetaan vapaa-
rahoitteisia omistusasuntoja Hitas I –ehdoin.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Jätkäsaaren Saukonlaituri Lännen asemakaavan muutos nro 12270 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.11.2014 ja se on tullut voimaan 16.1.2015.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalotontti (AK) 20076/2. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 4 200 k-m², josta vähintään 400 k-m² on toteutettava nk. kivijalkaliiketiloina. Tontin korkein sallittu kerrosluku on 6 ja ylin kerros tulee toteuttaa ns. vajaana kerroksena.

Tontin autopaikkavelvoite määräytyy seuraavan normin mukaan: vähintään suurempi luvuista 1 ap / 120 k-m² tai 0,6 ap /asunto. Autopaikat sijoitetaan kortteliin 20076 rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Tontin 20076/2 pinta-ala on 1 721 m² ja osoite Kuubankatu. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 20.4.2017.

Maaperätiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontilla on harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Mahdollinen pilaantunut maaperä on tarkoitus puhdistaa tarvittavissa määrin talonrakentamisen yhteydessä.

Vuokrausperusteet

Tontille ei ole vielä vahvistettu vuokrausperusteita. Kaupunginvaltuusto päätti kuitenkin 29.3.2017 (173 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan muun ohella nyt po. tontin välittömään läheisyyteen sijoittuvan tontin 20070/2 jäljempänä mainittujen periaatteiden mukaisesti. Nyt puheena olevan tontin 20076/2 osalta voitaisiin yhdenvertaisuusperiaat-

teen mukaisesti soveltaa mainitun päätöksen mukaisia ja alla olevia periaatteita. Tällöin tontin vuokra määräytyisi seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon osalta 38 euroa.
- Tontille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään 80 % 31.12.2021 saakka.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin 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. 1926)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1926)	alkuvuosi- vuokra- alennus 20%
4 200	38	732	6 384	122 956	98 365

$$(4\ 200 \times 38 \times 4\ %) \times 19,26 - 20\ \%$$

Maanvuokra vuokra-ajalta

Kiinteistölautakunnan 18.12.2001 (950 §) vahvistamien ohjeiden mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään vuokraa kahdelta kuukaudelta.

Vuokra koko vuokra-ajalta on siten 16 394 euroa.
(98 365:12) x 2

Lisäehdot

Lyhytaikaiseen vuokrasopimukseen otetaan mm. Jätkäsaaren rakentamisen logistista ohjausta, jätteen putkikeräysjärjestelmää sekä maaperän puhdistamista koskeva ehdot. Ehdot perustuvat pääasiallisesti kaupunginhallituksen päättämiin Jätkäsaaren alueen tontinvarausten alueellisiin lisäehtoihin.