

MUISTIO

Asuntotontin (kerrostalo, 4600 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Atollille Hitas I -omistusasuntoja varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20078/2)

HEL 2020-011407, A1120-479

Kiribatinkatu 2

Hakemus Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 28.3.2023 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sen perustamalle Asunto Oy Helsingin Atollille pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella asuntotarkoituksiin Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20078 asuinkerrostalotontin (AK) 2.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.6.2019 (446 §) varata Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin 20078/2 asuntotuotannolle välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten 31.12.2021 saakka.

Asuntotuotannon ilmoituksen mukaan tontti toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin.

Lyhytaikainen vuokraus

Tontit-yksikön päällikkö päätti vuokrata 3.11.2020 (287 §) asemakaavan muutoksen nro 12500 mukaisen Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20078 tontin 2 (pinta-ala noin 2 411 m², os. Kanariankatu 6) Helsingin kaupungin asuntotuotannolle perustettavan Asunto Oy Helsingin Atollin lukuun rakennusluvan hakemista varten ajaksi 6.11.2020 - 16.11.2021. (A1120-436)

Suunnitelmien hyväksyminen ja käytetty rakennusoikeuden määrä

Asuntopalvelut yksikön päällikkö päätti 21.1.2021 (4 §) hyväksyä tontin 20078/2 rakentamista koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan tontille rakennetaan yhteensä 62 asuntoa. Hanke käsittää kaksi rakennusta, joista toinen on neljä kerroksinen ja toinen neljä/kuusi kerroksinen asuinkerrostalo.

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 600 k-m². Asuntotontit-tiimin päällikön hyväksymien piirustusten mukaan käytetty rakennusoikeus on 4745 k-m². Rakennusoikeus ylittyy 145 k-m².

Tontin maanvuokra määräytyy toteutettavan rakennusoikeuden mukaisesti.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 asm².

Asuntopalvelut yksikön päällikön päätöksellään 21.1.2021, (4 §) hyväksymien suunnitelmien mukaan tontille rakennetaan yhteensä 62 asuntoa, joista perheasuntoja on 36 kpl ja perheasuntojen keskipinta-ala 79,9 asm². Perheasuntojen prosentuaalinen osuus asuinhuoneistoalasta on 72 %.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus täyttyvät.

Hitas -hankinta-arvon hyväksyminen

Asuntopalvelut -yksikön päällikkö päätti 24.3.2023 (35 §) hyväksyä Asunto Oy Helsingin Atollin hankinta-arvoksi 21 975 998 euroa (alv. 24 %).

Hankkeen energiatehokkuus

Vuokralaisen toimittaman energiaselvityksen mukaan hanke toteutetaan siten, että rakennuksen AB laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on 63 kWh/m²/vuosi. Rakennus täyttää siten energiatehokkuusluokan A vaatimukset vuoden 2018 määräysten tasossa.

Vuokralaisen toimittaman energiaselvityksen mukaan hanke toteutetaan siten, että rakennuksen C laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on 68 kWh/m²/vuosi. Rakennus täyttää siten energiatehokkuusluokan A vaatimukset vuoden 2018 määräysten tasossa.

Omistamisrajoituksen valvontaa, asuntojen arvontaa, asunto-osakkeiden myyntiä sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevan sitoumuksen toimittaminen

Uudessa Hitas-järjestelmässä vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista rakennuttajan allekirjoittaman kiinteistölautakunnan 24.11.2009 (688 §) hyväksymän mallin mukaisen Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan sitoumuksen asunto-osakkeiden kauppakirjoihin/muihin luovutusasiakirjoihin ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä ehdoista.

Vuokralainen on toimittanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit -yksikölle mainitun sitoumuksen.

Mainittuun sitoumukseen sisältyvät myös Hitas-asuntojen arvontaa, asunto-osakkeen myyntiä Helsingin kaupungille (rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden tilapalvelut-yksikölle) ja hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevat ehdot.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Jätkäsaaren Melkinlaiturin asemakaavan muutos nro 12500 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.1.2019 ja se on tullut voimaan 12.3.2019.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalotontti (AK) 20078/2. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 4 600 k-m². Tontin korkein sallittu kerrosluku on rakennuslupasta riippuen 3-6.

Tontin autopaikkavelvoite määräytyy seuraavan normin mukaan: vähintään 1 ap / 135 k-m². Asemakaavan määräysten mukaan on mahdollista saada erinäisiä lievennyksiä mainittuun lähtökohtaiseen autopaikkavelvoitteeseen. Autopaikat (31 kpl) sijoitetaan lopputilanteessa kortteliin 20077 Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta toteutettavaan maanpäälliseen Melkinlaiturin pysäköintitaloon. Väliaikaiset autopaikat sijoitetaan mainitun yhtiön toteuttamiin joko Saukonlaiturin ja/tai Atlantin kaaren pysäköintitaloihin.

Tontin 20078/2 pinta-ala on noin 2 411 m² ja ensisijainen osoite Kiribattinkatu 2. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 24.11.2020.

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.

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 598 000 euroa (3 x 199 236,86 euroa + pyöristys ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon).

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 17.2.2021 (30 §) vahvistaa tontin 20078/2 vuokrausperiaatteet seuraavin ehdoin:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon osalta 46 euroa.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2026 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. 2282)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.2282)	alkuvuosi- vuokra- alennus 20%
4 745	46	1 043,72	8 730,80	199 236,86	159 389,48

$(4\,745 \times 46 \times 4 \%) \times 22,82 - 20 \%$

Tontin perusvuosivuokra (ind. 100) on siten 8 730,80 euroa/vuosi. Perittävä maanvuokra olisi vuonna 2023 edellä selostettu ns. alkuvuosialennus (20 %) huomioiden 159 389,48 euroa.

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 251 000 euroa/vuosi.

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman ns. alkuvuosialennusta on 199 236,86 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraavat alennukset:

- ns. alkuvuosialennus, voimassa 1.5.2023 – 31.12.2026, arvioit alennus noin 39 800 euroa/vuosi.

Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra

Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010 (164 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vahvistamaan 1.1.2011 jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran tontteja pitkäaikaisesti vuokrattaessa mm. seuraavien periaatteiden mukaan:

1

Hitas-rajoitusten päättyessä 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra, joka 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.

2

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.

Tontti 20078/2 sijoittuu varsin keskeiselle paikalle meren ja kantakaupungin läheisyyteen. Näin ollen kyseessä olevan tontin sääntelemätön vertailuvuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustanusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinrakennusoikeuden yksikköhintana 58 euroa/k-m². Yksikköhinta vastaa pääoma-arvoa (ind. 2282) noin 1 324 euroa/k-m². Sääntelemättömän vertailuvuokran määrittelyssä on otettu huomioon Jätkäsaaren alueelle aiemmin vahvistetut Hitas- ja sääntelemättömien tonttien vuokrausperiaatteet ja niiden keskinäiset suhteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Vertailuvuokra olisi siten noin 26 % Hitasvuokraa korkeampi.

Hitas-sääntelyn päättyessä suoritettavaa tontin maanvuokran korotusta varten maanvuokrasopimukseen kirjataan sääntelemättömän tontin vertailuvuokra (tontin perusvuosivuokra) edellä esitetyin perustein.

Yhtiöjärjestyksen hyväksyminen

Vuokralaisen on Hitas I -ehtojen mukaan ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä vuokranantajalle selvitys siitä, että yhtiön yhtiöjärjestykseen on sisällytetty Hitas I-ehdot.

Asunto Oy Helsingin Atolli toimittaa yhtiöjärjestyksensä maaomaisuuden kehittämisen ja tontit palvelun tontit -yksikölle.

Yhtiöjärjestystä ei ole vielä hyväksytty.

Yhtiöjärjestykseen sisällytetään 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden uudet Hitas I -pykälät.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.5.2023 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Atolli (Y-tunnus 3223169-8) on merkitty kaupparekisteriin 12.8.2021.

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi Jätkäsaaren alueella tavanomaisesti noudatettavat lisäehdot, jotka koskevat muun muassa rakentamisen logistista ohjausta, jätteiden putkikeräysjärjestelmää, väestösuojapaikkojen ja autopaikkojen järjestämistä sekä maaperän puhdistamista.

Muilta osin viitataan liitteenä 1 olevaan maanvuokrasopimusluonnokseen.