

## MUISTIO 8.5.2019/KB

YL-tontin pitkäaikainen vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Livornonkatu 6:lle (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20820/1)

HEL 2018-012937, L2120-11

Livornonkatu 6

**Hakemus** Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt c/o Kiinteistö Oy Helsingin Livornonkatu 6 pyytävät 28.1.2019 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Kiinteistö Oy Helsingin Livornonkatu 6:lle Länsisataman Jätkäsaaresta pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella julkisten lähipalvelurakennusten tontin (YL) 20820/1.

**Varauspäätös**

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti 19.11.2018 (50 §) kaupunkiympäristölautakunnan ehdotuksen mukaisesti varata julkisten lähipalvelurakennusten tontin (YL) 20820/1 Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöille englanninkielisen päiväkodin suunnittelua varten.

**Lyhytaikainen vuokraus**

Tontit -yksikön päällikkö päätti 13.12.2018 (68 §) vuokrata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20820 tontin 1 (kiinteistötunnus 91-20-820-1, pinta-ala 3 385 m<sup>2</sup>, os. Livornonkatu 6) Kiinteistö Oy Helsingin Livornonkatu 6:lle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.12.2018 – 15.12.2019.

Edelleen tontit -yksikön päällikkö päätti 5.3.2019 muuttaa tekemäänsä päätöstä 13.12.2018 (68 §) tontin 20820/1 lyhytaikaisesta vuokrauksesta siten, että vuokralaisella on oikeus maanrakennustöiden suorittamiseen vuokra-alueella 16.3.2019 alkaen.

**Käytetty rakennusoikeuden määrä**

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 300 k-m<sup>2</sup>. Pääsuunnittelijan toimittaman tontin rakennusoikeuden käyttöä koskevan selvityksen mukaan tontille toteutettavan rakennuksen kerrosala on 1 482 k-m<sup>2</sup>, joten asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylittyy, ja tontin osalta peritään maanvuokraa toteutettavan kerrosalan mukaisesti. Suunnitelmana on, että tontille toteutetaan yksityinen englanninkielinen päiväkotito.

**Asemakaava- ja tonttitiedot**

Jätkäsaaren aloitusalueen asemakaavan muutos nro 11770 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.6.2009 ja se on tullut voimaan 7.8.2009.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella julkisten lähipalvelurakennusten tontti (YL) 20820/1. Tontin 20820/1 rakennusoikeus on yhteensä 1 300 k-m<sup>2</sup>. Tontin korkein sallittu kerrosluku on 2. Tonttia palvelevat

autopaikat sijoitetaan Jätkäsaarenkallion alueelle Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta toteutettuun yhteispysäköintilaitokseen.

Tontin 20820/1 pinta-ala on 3 385 m<sup>2</sup> ja osoite Livornonkatu 6. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 24.1.2015.

#### Maaperätiedot

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

#### Vuokrausperiaatteet

Järjestetyn hakumenettelyn ehtojen mukaisesti tontin vuokrauksessa noudatetaan seuraavia vuokranmääräytymisen periaatteita:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 23 euroa.
- Maanvuokraa ei peritä siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien rakennuksen pääkäyttötarkoituksen ulkopuolisten tilojen rakentamisen.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti tontin vuosivuokra on 5 % sen laskennallisesta hinnasta.

#### Maanvuokra

Edellä mainitun perusteella maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 1961)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1961)
1 482	23	451	1 704	33 415

$(1\,482 \times 23 \times 5\%) \times 19,61$

Tontin perusvuosivuokra (ind. 100) on siten 1 704 euroa/vuosi. Perittävä maanvuokra olisi vuonna 2019 yhteensä 33 415 euroa.

#### Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.5.2019 ja vuokraus olisi voimassa kolmekymmentä (30) vuotta, jolloin vuokra-aika päättyisi 15.5.2049.

#### Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella on lisäksi tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa viisi vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

#### Rekisteröinti

Kiinteistö Oy Helsingin Livornonkatu 6 (Y-tunnus 2956648-9) on merkitty kaupparekisteriin 20.12.2018.

## Lisäehdot

Vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi Jätkäsaaren alueella tavanomaisesti noudatettavat lisäehdot, jotka koskevat muun muassa alueellista jätteen putkikeräysjärjestelmää, maaperän puhdistamista, väestönsuojapaikkojen ja autopaikkojen järjestämistä sekä rakentamisen logistista ohjausta. Lisäksi vuokralainen olisi velvollinen tekemään hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämät yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset muiden korttelin 20820 tonttien kanssa sekä noudattamaan jo tehtyjä sopimusjärjestelyjä.

Muilta osin viitataan liitteenä 1 olevaan maanvuokrasopimusluonnokseen.