

## MUISTIO 7.4.2022/KB

Erityisasumisen tontin (kerrostalo, 3 480 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen KOY Ylioppilashuone Alinalle valtion korkotukemia opiskelija-asuntoja varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20017/16)

HEL 2021-004461, A2120-14

Välimerenkatu 15

### Hakemus

Helsingin Varsinaissuomalainen Ylioppilashuonesäätiö sr c/o KOY Ylioppilashuone Alina pyytää 28.3.2022 maaomaisuuden kehittämisen ja tontit palvelulle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi KOY Ylioppilashuone Alinalle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella asuntotarkoituksiin Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20017 tontin 16.

### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata Länsisataman Jätkäsaaren erityisasumisen tontin (AKS) 20017/16 Helsingin Varsinaissuomalaiselle Ylioppilashuonesäätiölle valtion tukemien opiskelija-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka. Varausaikaa on tämän jälkeen jatkettu tonttipäällikön 3.2.2021 (5 §) tekemällä päätöksellä 31.12.2021 saakka.

### Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 6.5.2021 (71 §) vuokrata asemakaavan muutoksen nro 12272 ja hyväksytyin tonttijaon mukaisen Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20017 tontin 16 (pinta-ala noin 834 m<sup>2</sup>, os. Välimerenkatu) KOY Ylioppilashuone Alinalle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.5.2021 – 15.5.2022.

### Käytetty rakennusoikeuden määrä

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 900 k-m<sup>2</sup>. Kohteen suunnittelijan toimittaman selvityksen mukaan toteutettava rakennusoikeus on yhteensä 3 480 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa lainvoimaisen rakennusluvan tietoja, joten tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylittyy. Tontille rakennetaan yhteensä 112 kpl valtion korkotukemia opiskelija-asuntoja.

### Hankkeen energiatehokkuus

Vuokralaisen toimittaman energiaselvityksen mukaan hanke toteutetaan siten, että rakennusten laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on 77 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi. Rakennus täyttää siten energiatehokkuusluokan B vaatimukset vuoden 2018 määräysten tasossa.

### Asemakaava- ja tonttiedot

Jätkäsaaren Terassitalokorttelin asemakaavan muutos nro 12272 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.8.2025 ja se on tullut voimaan 12.8.2016.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella erityisasumisen tontti (AKS) 20017/16. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 2 900 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 50 k-m<sup>2</sup> on toteutettava nk. kivijalkaliiketiloina. Myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaisesti rakennusoikeus ylitetään ja käytettävä rakennusoikeus on yhteensä 3 480 k-m<sup>2</sup>. Tontin korkein sallittu kerrosluku on 8.

Tontin autopaikkavelvoite määräytyy seuraavan normin mukaan: opiskelija-asuntolat 1 ap / 600 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan määräysten mukaan on mahdollista saada erinäisiä lievennyksiä mainittuun lähtökohtaiseen autopaikkavelvoitteeseen. Autopaikka (1 kpl) sijoitetaan Jätkäsaaren yhteispysäköintilaitokseen (nk. Rokkiparkkiin).

Tontin 20017/16 pinta-ala on 834 m<sup>2</sup> ja osoite Välimerenkatu 15. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 24.4.2021.

#### 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.

#### Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 2.6.2021 (165 §) vahvistaa tontin 20017/16 vuokrausperiaatteet seuraavin ehdoin:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukemien opiskelija-asuntojen osalta vähintään 40 euroa.
- Tontille mahdollisesti toteutettavista nk. kivijalkaliike, -myymälä, -näyttely, -toimisto tai muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Alkuvuosialennuksen johdosta tontin maanvuokrasta peritään valtion tukemilta tonteilta 70 % 31.12.2026 saakka. Tämän jälkeen tontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

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

#### Maanvuokra

Mainittujen päätösten mukaisesti maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 2084)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.2084)	alkuvuosivuokra- alennus 30%
3 480	40	833,60	5 568	116 037,12	81 225,98

$(3\,480 \times 40 \times 4\%) \times 20,84 - 30\%$

Tontin perusvuosivuokra (ind. 100) on siten 5 568 euroa/vuosi. Perittävä maanvuokra olisi vuonna 2022 edellä selostettu ns. alkuvuosialennus (30 %) huomioiden 81 225,98 euroa.

- Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 194 880 euroa/vuosi.

- Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman ns. alkuvuosi- ja ara-alennuksia on noin 116 037 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraavat alennukset:

- ns. alkuvuosialennus, voimassa 1.8.2022 - 31.12.2026, arvioitu alennus noin 35 000 euroa/vuosi ja

- ns. ara-alennus, voimassa 1.1.2027 alkaen Aran myöntämän korkotukilainaa koskevan päätöksen mukaisesti, arvioitu alennus noin 23 000 euroa/vuosi.

#### Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.8.2022 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

#### Rekisteröinti

KOY Ylioppilashuone Alina (Y-tunnus 2989176-7) on merkitty kaupparekisteriin 12.4.2019.

#### 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 ympäröivien kiinteistöjen kanssa sekä noudattamaan sopimusehtoina jo tehtyjä rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksia.

Muilta osin viitataan liitteenä 1 olevaan maanvuokrasopimusluonnokseen.

