

MUISTIO

Asuntotontin (AK 3 400 k-m² + 100 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20082/2)

HEL 2022-006038

Tongankuja 1

Hakemus Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 24.4.2023 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle Länsisataman Jätkäsaaresta pitkäaikaisesti valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten asuinkerrostalotontin (AK) 20082/2.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.6.2019 (446 §) varata Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin 20082/2 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö päätti 27.1.2022 (9 §) jatkaa tontin varausta 31.12.2022 saakka entisin ehdoin.

Lyhytaikainen vuokraaminen

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 25.5.2022 (99 §) vuokrata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20082 tontin 2 (kiinteistötunnus 91-20-82-2, pinta-ala 1 363 m², os. Atlantinkatu 21) Helsingin kaupungin asuntotuotannolle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.5.2022 – 15.5.2023. (A1120-472)

Asemakaava- ja tonttiedot

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) 20082/2. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 3 500 k-m², josta vähintään 100 k-m² on toteutettava nk. kivijalkaliiketiloina. Tontin korkein sallittu kerrosluku on rakennuslupa-alueesta riippuen 5-7.

Tontin autopaikkavelvoite määräytyy seuraavan normin mukaan: vähintään 1 ap / 135 k-m². Asemakaavan määräysten mukaan on mahdollista saada erinäisiä lievennyksiä mainittuun lähtökohtaiseen autopaikkavelvoitteeseen. Autopaikat (18 kpl) sijoitetaan lopputilanteessa kortteliin 20077 Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta toteutettavaan maanpäälliseen Melkinlaiturin pysäköintitaloon. Väliaikaiset autopaikat sijoitetaan ensisijaisesti mainitun yhtiön toteuttamiin joko Saukonlaiturin ja/tai Atlantinkaaren pysäköintitaloihin.

Kortteliin 20082 on tehty 28.09.2020 voimaantullut tonttijako nro 13544. Tontin 20082/2 pinta-ala on 1 363 m² ja osoite Tongankuja 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 6.10.2020.

Keskipinta-alavaatimus

Keskipinta-alavaatimusta ei noudateta vuokra-asuntojen osalta.

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.

Suunnitelmat

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston lupayksikön 2 viranhaltija päätti 16.4.2022 (433 §) myöntää tontille 20082/2 rakennusluvan (20-1302-22-A), jonka pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala ylittyy asemakaavan mukaisesta. Asemakaavan sallima tontin rakennusoikeus on yhteensä 3 500 k-m², josta vähintään 100 k-m² on toteutettava nk. kivijalkaliiketiloina. Rakennusoikeus ylittyy 163 k-m² ol- len yhteensä 3633 k-m² (liiketilaa 126 k-m².)

Tontin 20082/2 piirustukset on hyväksytty maaomaisuuden kehittämisen- ja tontit palvelussa. Yhteenlaskettu kerrosala on 4 182 k-m², josta 3 536 k-m² on pääkäyttötarkoituksen mukaista asuinkerrosalaa, 259 k-m² on rakennusluvan lisäkerrosalan 3 mukaisia asemakaavan sallimia viherhuoneita, 261 k-m² rakennusluvan lisäkerrosalan 4 mukaista asemakaavan sallimaa parvtilaa ja 126 k-m² liiketilaa.

Näin ollen vuokraa peritään käytetystä rakennusoikeudesta 4 056 k-m² + 126 km².

Energiatehokkuus

Vuokra-alueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A – energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on vähintään 75 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Hakijan toimittaman energiatodistuksen mukaan rakennuksen energiatehokkuusluokka on A2018 (E-luku on rakennusten osalta 73 kWhE/ m²).

Rasitteet ja yhteisjärjestely

Korttelin 20082 tontit 1-4 ovat 21.11.2022 allekirjoittaneet yhteisjärjestelysopimuksen, jossa sovitaan tonttien yhteisjärjestelyistä ja siihen läheisesti liittyvistä asioista. Tontin 2 vuokralainen on velvollinen noudattamaan po. sopimusta.

Vakuuden määrä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §), että asuntotonttien ja niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on 1.7.2022 alkaen alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon. Selvyyden vuoksi todetaan, että vakuus lasketaan alkuvuosivuokrasta, jolloin alkuvuosialennusta esim. alueen keskeneräisyyden vuoksi ei oteta huomioon vakuutta laskettaessa.

Tontin 20082/2 vakuus on näin olle 336 000 euroa.

Maanvuokra

Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien vuokramäärityksessä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset periaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet.

Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARA:n hyväksymään enimmäishintaan.

Tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään Asumisen rahoitusta kehittämiskeskus ARA:n edellyttämä alennus. Alennus on määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteuttavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittelyssä noudatetaan lain (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta. Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä alennus koskee ns. pitkällä korkotuella (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) toteutettavia hankkeita. Alennus voidaan myöntää myös muille valtion tukemille hankkeille, mikäli siihen on lainsäädäntöön tai viranomaisohjeisiin perustuva syy.

Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan mm. alueen rakentamisen keskeneräisyyden perusteella maanvuokrasta voidaan myöntää huojennusta määrältään enintään 20 prosenttia tontin perittävästä vuosivuokrasta. Huojennus on voimassa enintään 5 vuotta.

Tontin arvioitu markkinahinta on viereisten tonttien arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 1450 e/k-m². ARA on hyväksynyt tontin rakennusoikeuden yksikköhinnaksi 665 e/k-m².

Tontin arvioitu markkinahinta on arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella liiketilan osalta 640 e/k-m².

Asuntotontin asuintilan markkinahintaisesta vuosivuokrasta peritään 45,86 % siltä ajalta, jona tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta ottaen huomioon, mitä vuokranalennuksen mahdollisesta päättymisestä on mainittu vuokrasopimuksen 20.1 §:n e-kohdassa.

Asuntotontin asuintilan tuottotavoite on 4 % ja liiketilan 5 %.

Asuinrakennusoikeuden arvoitu markkinavuokraushinta on n. 235 248 euroa/vuosi ja alennettu vuokra 107 885 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2289). Näin ollen subventio euroina per vuosi on n. 127 363 euroa eli 54,14 %.

Alueen keskeneräisyyden vuoksi edellä määritellyn mukaisesta alennuksesta vuosivuokrasta (107 885 euroa) peritään myönnetyn huojennuksen (20 %) johdosta 80 % 31.12.2028 saakka.

Markkinavuokraushinta on liiketilan osalta 640 e/k-m². Liiketilan vuokra on 4 032 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2289)

Alueen keskeneräisyyden vuoksi edellä määritellyn mukaisesta vuosivuokrasta (4 032 euroa) peritään myönnetyn huojennuksen (20 %) johdosta 80 % 31.12.2028 saakka.

Näin ollen kiinteä alkuvuosivuokra (1.1-31.12) on edellä mainitut alenhuojennukset huomioiden (86 307,79 + 3 225,60) 89 533,39 euroa.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.6.2023 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vahvistamien yleisten vuokrasperiaatteiden mukaisesti 31.12.2085 saakka.

Rekisteröinti

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6) on merkitty kaupparekisteriin 7.1.2011.

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.

Muilta osin viitataan liitteenä 1 olevaan maanvuokrasopimusluonnokseen.