

Liite 2 Muistio

Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tontin (kerrostalo, 4 800 k-m² + li 230 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto-osakeyhtiö Helsingin Gibraltarille vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten Hitas II-ehdoin (Länsisatama, Jätkäsaari 20834/1)

HEL 2021-014790, A1120-504

Gibraltarinaukio 1, Atlantinkatu 6

Hakemus

Asunto-osakeyhtiö Helsingin Gibraltar (Y-tunnus 3218675-1) pyytää 2.8.2023 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille pitkäaikaisesti tontin 20834/1 asuntotarkoitukseen 1.9.2023 alkaen. Myöhemmin on sovittu, että vuokraus alkaa 16.9.2023

Tontille toteutetaan ryhmärakennuttamismenettelyllä vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas II-ehdoin.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 5.3.2019 (113 §) Länsisataman Jätkäsaaren nk. palvelukortteleita koskeneen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella varata kilpailualueen (asemakaavan muutoksen nro 12608 tarkoittama alue) asunto-, hotelli-, liike- ja palveluhankkeiden suunnittelua varten Länsisataman Jätkäsaaresta muun ohella Saraco D&M Oy:lle 31.12.2021 saakka. Saraco D&M Oy on sittemmin yrityskaupalla liitetty osaksi Sweco Oy:tä. Varausehtojen mukaan noin 4 700 k-m² vastaisuudessa kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta on toteutettava Saraco D&M Oy:n toimesta Hitas II -omistusasuntotuotantona rakennuttajakonsulttialoitteisena ryhmärakennuttamishankkeena.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit –tiimipäällikkö on päätöksellään 10.1.2022 (1 §) vuokrannut tontin 20834/1 lyhytaikaisesti Asunto-osakeyhtiö Helsingin Gibraltarille rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.1.2022 - 15.1.2023.

Lyhytaikaista vuokrausta on jatkettu Asuntotontit –tiimipäällikön päätöksellä 27.2.2023 (64 §) 30.5.2023 saakka.

(A1120-454)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Jätkäsaaren Palvelukortteleiden asemakaavan muutos nro 12608 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.8.2020 (184 §) ja se on tullut voimaan 15.10.2020.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tontti (ALP-1) 20834/1. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 5 030 k-m², josta 4 800 k-m² on toteuttava asuinrakennusoikeutena ja 230 k-m² nk. kivijalkaliiketiloina. Tontin korkein sallittu kerrosluku on 8.

Tontin autopaikkavelvoite määräytyy seuraavan normin mukaan: vähintään 1 ap / 135 k-m². Asemakaavan määräysten mukaan on mahdollista saada erinäisiä lievennyksiä mainittuun lähtökohtaiseen autopaikkavelvoitteeseen. Autopaikat sijoitetaan korttelin 20834 alueelle toteutettavaan pihakannenalaiseen laitokseen.

Tontin 20834/1 pinta-ala on 1 149 m² ja osoite Gibraltarinaukio 1, Atlantinkatu 6. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 17.11.2020.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hakemuksen mukaan tontille 20834/1 rakennetaan 70 kpl vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas II -ehdoin ja liikehuoneisto. Arvioitu rakentamisen aloitusajankohta on 11.9.2023.

Hitas-työryhmä on antanut 30.10.2020 puoltavan lausunnon kohteen suunnitelmille ja 1.3.2023 hankinta-arvon hyväksymiselle.

Asuntopalvelut-yksikön päällikkö päätti 7.8.2023 (75 §) hyväksyä Asunto-osakeyhtiö Helsingin Gibraltarin hankinta-arvoksi 25 507 227 euroa (alv. 24 %), joka vastaa keskineliöhintaa noin 6 428,23 euroa/asm².

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 9.3.2023 (9 §) myöntää tontille 20834/1 rakennusluvan, jonka laskelman mukaan pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosalamäärä on 5 137 k-m² (kaavassa 5 030 k-m²), josta 4 907 k-m² asuinrakentamista ja 230 k-m² liiketilaa.

Tämän vuoksi tontin vuokraa peritään pääkäyttötarkoituksen mukaisten kerrosalojen yhteensä 5 137 k-m²:n (4 907 k-m² + 230 k-m²) mukaan.

Hitas-järjestelmän kehittäminen ja uudet hitas-ehdot

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön

viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen yhtiö kuuluu ns. uuden Hitas-järjestelmän piiriin ja vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra.

Lisäksi päätöksen mukaan myyjän on 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden osalta varmistettava kiinteistöviraston asunto-osastolta (nykyään kaupunkiympäristön asuntopalvelut-yksiköltä) ja Hitas-asuntojen (osakkeiden) ostajilta, etteivät ostajat pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja. Kaupan ehdoksi on asetettava, että aiemmat Hitas-asunnot on myytävä tai muutoin luovutettava omistusoikeudella ennen kuin kauppa uudesta asunnosta tulee lopulliseksi.

Uudet Hitas- ehdot ja –yhtiöjärjestyspykälät sekä rakennuttajien sitoumukset

Asunto-osakeyhtiö Helsingin Gibraltarin yhtiöjärjestykseen on sisällytetty 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden uudet Hitas II -pykälät. Yhtiöjärjestys on rekisteröity kaupparekisteriin ja sen mukaan liiketilat ja autopaikat ovat asunto-osakeyhtiön omistuksessa ja välittömässä hallinnassa.

Hitas II –järjestelmän mukaisesti kaupunki ei tule yhtiön osakkaaksi. Asunto-osakeyhtiö Helsingin Gibraltar on toimittanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle kaikkien 70 asunnon osalta allekirjoitetun kaupungin hyväksymän uuden mallin mukaisen Hitas-sitoumuksen, jossa kukin mainitun yhtiön perustajaosakas ja ryhmärakennuttaja sitoutuu noudattamaan asunto-osakkeiden omaan käyttöön merkitsemisen ja rakentamisaikaisen myynnin osalta omistamisrajoituksen valvontaa sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevia velvoitteita. Sitoumukset on allekirjoitettu sähköisesti, jolloin kunkin allekirjoittajan henkilöllisyys on varmennettu.

Kopiot asunto-osakeyhtiön kaupparekisterinotteesta, kaupparekisteriin merkitystä yhtiöjärjestyksestä, joka sisältää uudet Hitas II -pykälät, ja edellä mainittu rakennuttajien sitoumus ovat tarvittaessa nähtävänä valmistelijalla.

Yhtiöjärjestyksen hyväksyminen (HITAS, hintakontrolli)

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

Asunto-osakeyhtiö Helsingin Gibraltar (y-tunnus 3218675-1) on 2.8.2023 toimittanut yhtiöjärjestyksen, johon on sisällytetty HITAS II ehdot.

Kiinnitysvakuuden 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 20834/1 vakuus on näin ollen 648 000 euroa

Energiatehokkuus

Vuokralainen on toimittanut pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen. Energiatehokkuustodistuksen (päiväty 18.1.2023) mukaan rakennus kuuluu energiatehokkuusluokkaan B₂₀₁₈ (E-luvun ollessa 79 kWh/m²/vuosi).

Perheasuntovaatimus

Hitas-omistusasuntotuotannossa vuokra-alueelle toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Vakiintuneen käytännön mukaan edellä mainittu keskipinta-alavaatimus ei kuitenkaan koske omistusasuntojen osalta ryhmärakennuttamishankkeita. Hankkeen ilmoituksen mukaan asuinhuoneistoalasta on 60,0 % toteutettu perheasuntoina. Perheasuntoja on 35 kappaletta, yhteensä 2 376,50 asm², ja niiden keskipinta-ala on 67,9 asm².

Autopaikat

Autopaikkojen määrä on asuinkeuhkotalojen osalta vähintään 1 ap/135 k-m². Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan edellä mainittuun kaavaan. Tontin 20834/1 rakennusluvan mukaiset velvoiteautopaikat 35 kpl tulee rakentaa korttelin 20834 pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen.

Maaperä

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

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta maanvuokrasopimuksessa.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Korttelin 20834 tontit 1,3,4 ja 5 sekä korttelin 20833 tontit 1–5 ovat 5.5.2022 allekirjoittaneet yhteisjärjestelysopimuksen, jossa sovitaan korttelien 20833 ja 20834 toteuttamisen edellyttämistä yhteisjärjestelyistä ja siihen läheisesti liittyvistä asioista. Tontin 20834/1 vuokralainen on velvollinen noudattamaan po. sopimusta.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 17.2.2021 (30 §) vahvistaa tontin 20834/1 vuokrausperiaatteet seuraavin ehdoin:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 46 euroa ja tontille toteutettavien nk. kivijalkaliike, -myymälä, -näyttely, -toimisto tai muiden vastaavien tilojen osalta vähintään 27 euroa.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Alkuvuosialennuksen johdosta tontin maanvuokrasta peritään 80 % 31.12.2026 saakka.

Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra

Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010 (164 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vahvistamaan 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran tontteja pitkäaikaisesti vuokrattaessa siten, että po. vertailuvuokra on tontin vuokraushetkellä 10 - 30 % korkeampi kuin Hitas-tontille määriteltä maanvuokra.

Vuokran määrittelyssä huomioidaan samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut Hitas- ja sääntelemättömien tonttien vuokrausperusteet sekä niiden keskinäiset suhteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Vuokrasopimukseen merkitään Hitas-tontin perusvuosivuokran lisäksi sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra. Hitas-sääntelyn päättyessä tontin vuokra korotetaan vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokrasopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

Lisäksi asiassa on varattava kaupungille oikeus tehdä vuokratuokaudenaikana esimerkiksi lisärakentamistilanteissa tarkistukset myös sääntelemättömän tontin perusvuosivuokraan. Mainituista asioista on sisällytetty ehdot tontin vuokrasopimukseen.

Maanvuokra Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta, liiketilan 5 %.

Edellä mainitun perusteella maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2312)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.2312)	alkuvuosi- vuokra- alennus 20%
4 907	46	1 063,52	9 028,88	208 747,71	166 998,16
230	27	624,24	310,50	7 178,76	5 743,01

Hitas tontin vuosivuokra: $(4\,907\text{ k-m}^2 \times 46\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 23,12 - 20\%$

Liiketilan vuosivuokra: $(230\text{ k-m}^2 \times 27\text{ e/k-m}^2 \times 5\%) \times 23,12 - 20\%$

Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra:
 $(4\,907\text{ k-m}^2 \times 60,55\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 23,12$

Sääntelemättömän liiketilan vertailuvuokra:
 $(230\text{ k-m}^2 \times 27,68\text{ e/k-m}^2 \times 5\%) \times 23,12$

Tontin perusvuosivuokra (ind. 100) on siten $9\,028,88 + 310,50 = 9\,339,38$ euroa/vuosi. Perittävä maanvuokra on edellä selostettu ns. alkuvuosialennus (20 %) huomioiden $166\,998,16 + 5\,743,01 = 172\,741,17$ euroa vuonna 2023, jolloin vuokra-ajalta 16.9.2023 - 31.12.2023 perittävä vuokra on 50 382,85 euroa.

Tontin sääntelemätön perusvuosivuokra (ind.) on $11\,885,47 + 318,34 = 12\,203,81$ euroa/vuosi. Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 274 792 euroa/vuosi.

Tontilta perittävä normaali vuosivuokra ilman ns. alkuvuosialennusta on noin 215 926,47 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuu ns. alkuvuosialennus, joka on voimassa 16.9.2023 - 31.12.2026, ja sen arvioitu suuruus on noin 43 185,29 euroa/vuosi.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 16.9.2023 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Helsinki

Asunto-osakeyhtiö Helsingin Gibraltar (Y-tunnus 3218675-1) on merkitty kaupparekisteriin 4.8.2021.

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen mukaisesti muun muassa Jätkäsaaren alueella noudatettavia lisäehtoja. Muutoin ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä, rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.