

MUISTIO 6.9.2022/KB

Asuinkerrostalotontin (AL-1, 9 492 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen As. Oy Helsingin Ambralle sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20026/7)

HEL 2021-012939, A1120-474

Länsisatamankatu 18

Hakemus Skanska Talonrakennus Oy pyytää 1.9.2022 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sen perustamalle As. Oy Helsingin Ambralle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella asuntotarkoituksiin Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20026 AL-1 - tontin 7.

Varauspäätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 1.9.2020 (451 §) Länsisataman Jätkäsaaren nk. terassitalokorttelin hintakilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20026 tontin (AL-1) 7 varauksensaajaksi Skanska Talonrakennus Oy:n päätöksestä ja sen liitteistä ilmenevin ehdoin 31.12.2022 asti.

Varausehtojen mukaan AL-1 –tontille 20026/7 on toteutettava vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistus- ja/tai vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja sekä asemakaavan edellyttämät nk. kivijalkaliiketilat. Asuinrakennusoikeudesta enintään noin 50 % saa olla vuokra-asuntoja. Skanskan ilmoituksen mukaan tontille toteutettava hanke toteutetaan kokonaisuudessaan vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona varausehtojen mukaisesti.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 10.1.2022 (3 §) vuokrata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20026 tontin 7 (pinta-ala 4 119 m², os. Länsisatamankatu 18) As. Oy Helsingin Ambralle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.1.2022 – 31.12.2022.

Käytetty rakennusoikeuden määrä

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 9 400 k-m². Kohteen suunnittelijan toimittaman selvityksen mukaan toteutettava asuinrakennusoikeus on 9 290 k-m² ja toteutettava kivijalkaliiketilojen rakennusoikeus on 202 k-m², joten asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään ja maanvuokra määräytyy toteutettavan rakennusoikeuden mukaan. Tontille rakennetaan yhteensä 126 kpl sääntelemätöntä ja vapaarahoitteista omistusasuntoa.

Hankkeen energiatehokkuus

Vuokralaisen toimittaman energiaselvityksen mukaan hanke toteutetaan siten, että rakennusten laskennallinen energiatehokkuuden

vertailuluku (E-luku) on 74 kWh/m²/vuosi. Rakennus täyttää siten energiatehokkuusluokan A vaatimukset vuoden 2018 määräysten tasossa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Jätkäsaaren nk. Terassitalokorttelin asemakaavan muutos nro 12272 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.8.2015 ja se on tullut voimaan 12.8.2016.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuin-, liike- ja toimitilarakentamisen tontti (AL-1) 20026/7. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 9 400 k-m² ja korkein sallittu kerrosluku on 10.

Tontin autopaikkavelvoite määräytyy asuinrakennusoikeuden osalta seuraavan normin mukaan: vähintään suurempi luvuista 1 ap / 130 k-m² tai 0,5 ap / asunto. Autopaikat sijoitetaan tontin alueelle toteutettavaan pihakannenalaiseen laitokseen.

Tontin 20026/7 pinta-ala on 4 119 m² ja osoite Länsisatamankatu 18. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 7.7.2021.

Maaperätiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontilla ei ole todettu pilaantuneisuutta, mutta tutkimuksissa on kuitenkin havaittu, että alueella on paikoin tuhkaa ja rakennusjätettä. Mahdollinen tuhka ja rakennusjätteet poistetaan ja puhdistetaan 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 1 311 000 euroa.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 4.11.2020 (296 §) vahvistaa tontin 20026/7 vuokrausperiaatteet seuraavin ehdoin:

- Vuosivuokra määrätään pitäen asuinrakennusoikeuden yksikköhintana 1 150 euroa/asuinkerrosneliömetri. Tämä vastaa hintatasossa 7/22 (ind. 21,72) virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana hintana noin 52,95 euroa/k-m². Tontin vuokra sidotaan virallisen elinkustannusindeksin kehitykseen.
- Tontille 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 sikäli kuin asemakaavamääräykset sallivat po. tilojen rakentamisen kerrosalan lisäksi.

- Alkuvuosialennuksen johdosta tontin maanvuokrasta peritään 80 % 31.12.2026 saakka.
- Maanvuokran lisäksi tontin luovuttamisen yhteydessä peritään kertasuorituksena 2 007 000,00 euron suuruinen maanvuokran lisäosuus.

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. 2172)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 2172)	alkuvuosivuokra- alennus 20%
9 290	52,95	1 150,07	19 676,22	427 367,50	341 894,00
202	52,95	1 150,07	427,84	9 292,68	7 434,15

Asuintilat (9 290 x 52,95 x 4 %) x 21,72 - 20 %

Liiketilat (202 x 52,95 x 4 %) x 21,72 - 20 %

Tontin perusvuosivuokra (ind. 100) on siten asuintilojen osalta 19 676,22 euroa/vuosi. Perittävä maanvuokra olisi vuonna 2022 asuintilojen osalta edellä selostettu ns. alkuvuosialennus (20 %) huomioiden 341 894,00 euroa.

Tontin perusvuosivuokra (ind. 100) on siten liiketilojen osalta 427,84 euroa/vuosi. Perittävä maanvuokra olisi vuonna 2022 liiketilojen osalta edellä selostettu ns. alkuvuosialennus (20 %) huomioiden 7 434,15 euroa.

- Tontti luovutetaan käypään markkinavuokraan.

- Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman ns. alkuvuosialennusta on noin 437 000 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraava alennus:

- ns. alkuvuosialennus, voimassa 16.10.2022 - 31.12.2026, arvioitu alennus noin 87 400 euroa/vuosi.

Maanvuokran lisäosuus ja sen maksaminen

Vuokran lisäksi vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle yhteensä 2 007 000,00 euron suuruisen maanvuokran lisäosuuden.

Vuokralainen on maksanut tästä 401 400,00 euroa 27.1.2021 allekirjoitetun käsirahan maksamista koskevan sopimuksen mukaisesti,

ja loppuosan 1 605 600,00 euroa vuokralainen maksaa vuokranantajalle kaupungin pankkitilille ennen tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.10.2022 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

As. Oy Helsingin Ambra (Y-tunnus 3246379-8) on merkitty kaupparekisteriin 16.11.2021.

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.

Muilta osin viitataan liitteenä 1 olevaan maanvuokrasopimusluonnokseen.