

MUISTIO 4.7.2019/KB

Toimitilatontin (kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen Music Tower Oy:lle ja Asunto Oy Helsingin Planet Observatorylle (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20815/2)

HEL 2017-000271, L1120-115 ja A1120-413

Välimerenkatu 22

Hakemus Hellsten Hotel Group Ab c/o Music Tower Oy ja Asunto Oy Helsingin Planet Observatory pyytävät 28.6.2019 lähetetyllä hakemuksella, että Helsingin kaupunki vuokraisi Music Tower Oy:lle ja Asunto Oy Helsingin Planet Observatorylle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella hotelli- ja asuntotarkoituksiin Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20815 tontin 2.

Varauspäätös

Kiinteistölautakunta päätti 3.4.2014 (184 §) oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön hyväksymään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen korttelin 20815 ohjeellisen kaavatontin 2 varauksensaajaksi Hellsten Hotel Group Ab:n.

Tonttiosaston osastopäällikkö päätti 3.7.2014 (174 §) hyväksyä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen korttelin 20815 ohjeellisen kaavatontin 2 varauksensaajaksi Hellsten Hotel Group Ab:n hotelli- ja asuntohankkeen suunnittelua varten.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 7.2.2017 (43 §) vuokrata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen korttelin 20815 ohjeellisen kaavatontin 2 (pinta-ala noin 894 m², os. Välimerenkatu 22) Hellsten Hotel Group Ab:lle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.2.2017-31.1.2018.

Käytetty rakennusoikeuden määrä

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 200 k-m². Lainvoimaisen rakennusluvan mukaan tontin käyttämä rakennusoikeus (kerrosala) on yhteensä 4 200 k-m², joten asemakaavan mukainen rakennusoikeus ei ylity.

Hankkeen energiatehokkuus

Hakijan toimittaman energiatodistuksen mukaan tontille toteutettava asuntohanke toteutetaan siten, että rakennus täyttää määräysten (laki rakennuksen energiatodistuksesta, 50/2013) mukaisen energiatehokkuusluokan C vaatimukset. Tämän voidaan katsoa suurin piirtein vastaavan vuoden 2007 määräysten (energiatodistuksesta annettu laki, 487/2007) mukaista A-energiatehokkuusluokan tasoa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

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

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella toimitilatontti (KTY) 20815/2. Tontin 20815/2 rakennusoikeus on yhteensä 4 200 k-m². Vähintään 250 k-m² on toteutettava nk. kivijalkaliiketiloina.

Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö päätti 7.3.2016 (21 §) hyväksyä Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavan nro 11770 mukaista tonttia 20815/2 koskevan poikkeamishakemuksen. Poikkeamispäätös mahdollistaa tontinvarauspäätöksen mukaisen hankkeen toteuttamisen.

Tonttia koskevat autopaikkamääräykset ovat asuintilojen osalta 1 ap / 125 k-m² ja hotellitilojen osalta enintään 1 ap / 350 k-m². Tonttia palvelevat autopaikat sijoitetaan tontille rakennuksen kellarikerrokseen.

Tontin 20815/2 pinta-ala on 894 m² ja osoite on Välimerenkatu 22. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 13.4.2017.

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

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 15.1.2019 (13 §) vahvistaa tontin 20815/2 vuokrausperiaatteet seuraavin ehdoin:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana hotellitilojen osalta vähintään 25,30 euroa ja vapaarahoitteisen sääntelemättömän omistusasuntotuotannon osalta vähintään 56,10 euroa.
- Tontin vuokra-aika on kolmekymmentä vuotta.
- 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 asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta ja muiden tonttien 5 %. Ko. tontin pääkäyttötarkoituksen voidaan suuremman kerrosalan johdosta katsoa olevan hotellirakennus, joten sovellettava vuosivuokraprosentti on 5.

Maanvuokra

Mainittujen päätösten mukaisesti maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1972)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1972)
3 342	25,30	499	4 228	83 376
858	56,10	1 106	2 407	47 466
(3 342 x 25,30 x 5 %) x 19,72			vuokra, hotellitilat	
(858 x 56,10 x 5 %) x 19,72			vuokra, asuintilat	

Tontin perusvuosivuokra (ind. 100) on siten Music Tower Oy:n osalta 4 228 euroa/vuosi. Perittävä maanvuokra olisi vuonna 2019 yhteensä 83 376 euroa.

Edelleen tontin perusvuosivuokra (ind. 100) on siten Asunto Oy Helsingin Planet Observatoryn osalta 2 407 euroa/vuosi. Perittävä maanvuokra olisi vuonna 2019 yhteensä 47 466 euroa.

Tonttiin ei kohdistu ns. Ara- tai alkuvuosialennuksia, vaan se luovutetaan käypään markkinahintaan.

Vuokralaisten osto-oikeus

Vuokralaisilla olisi tonttiin osto-oikeus kaupunkiympäristölautakunnan 15.1.2019 (13 §) tekemän päätöksen mukaisesti siten, että tontin myyntihinnat olisivat samat kuin vuokrahinnat, mutta niihin lisättäisiin kahden prosentin vuotuinen korko pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen väliseltä ajalta.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.12.2019 ja vuokraus olisi voimassa kaupunkiympäristölautakunnan vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti kolmekymmentä vuotta, eli 15.12.2049 saakka.

Rekisteröinti

Music Tower Oy (Y-tunnus 2957237-9) on merkitty kaupparekisteriin 9.1.2019 ja Asunto Oy Helsingin Planet Observatory (Y-tunnus 2957242-4) puolestaan 24.1.2019.

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 muiden korttelin 20815 tonttien kanssa.

Muilta osin viitataan liitteenä 1 olevaan
maanvuokrasopimusluonnokseen.