

MUISTIO

Asuntotontin (AK, 5 000 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20078/1)

HEL 2020-011629

Tahitinkatu 1

Hakemus Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 4.5.2023 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) 20078/1.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 10.6.2019 (446 §) varata Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin 20078/1 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka.

Lyhytaikainen vuokraaminen

Tontit-yksikön päällikkö päätti 3.11.2020 (282 §) vuokrata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20078 tontin 1 (kiinteistötunnus 91-20-78-1, pinta-ala 2 071 m², os. Tahitinkatu 1) Helsingin kaupungin asuntotuotannolle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.11.2020-15.11.2021.

(A1120-437)

Asemakaava- ja tonttitiedot

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) 20078/1. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 5 000 k-m². Tontin korkein sallittu kerrosluku on rakennusalasta 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 (28 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 20078 on tehty 9.11.2020 voimaantullut tonttijako nro 13566. Tontin 20078/1 pinta-ala on 2 071 m² ja osoite Tahitinkatu 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 24.11.2020.

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 lupajaosto päätti 15.4.2022 (81 §) myöntää tontille 20078/1 rakennusluvan (LP-091-2020-10159), jonka pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala ylittyy asemakaavan mukaisesta. Asemakaavan sallima tontin rakennusoikeus on yhteensä 5 000 k-m². Rakennusoikeus ylittyy 190 k-m² ollen yhteensä 5 190 k-m².

Tontin 20078/1 piirustukset on hyväksytty maaomaisuuden kehittämisen- ja tontit palvelussa. Tontille rakennetaan kaksi asuinkerrostaloa, joiden kerrosala on yhteensä 5 229 k-m², parven kerrosala tästä on 39 k-m². Parvi rakennetaan AB:n kuudenteen kerrokseen.

Vuokraa peritään käytetystä rakennusoikeudesta 5 229 k-m².

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 rakennusten energiatehokkuusluokka on A2018 (E-luku on rakennusten osalta A ja B 65 kWhE/ m² sekä C 70 kWhE/ m²).

Rasitteet ja yhteisjärjestely

Korttelin 20078 tontit 1-3 ovat 16.2.2023 allekirjoittaneet yhteisjärjestelysopimuksen, jossa sovitaan tonttien yhteisjärjestelyistä ja siihen läheisesti liittyvistä asioista. Tontin 1 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 alkuvuosialuennusta esim. alueen keskeneräisyyden vuoksi ei oteta huomioon vakuutta laskettaessa.

Tontin 20078/1 vakuus on näin olle 408 000 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 asuntontin 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 rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n edellyttämä alennus. Alennus on määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteuttavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittelyssä noudatetaan lain (laki vuokraasuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta. Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä alennus koskee ns. pitkällä korkotuella (laki vuokraasuntolainojen 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 1350 e/k-m². ARA on hyväksynyt tontin rakennusoikeuden yksikköhinnaksi 649 e/k-m².

Asuntontin asuintilan markkinahintaisesta vuosivuokrasta peritään 48,07 % siltä ajalta, jona tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokraasuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta ottaen huomioon, mitä vuokranalennuksen mahdollisesta päättymisestä on mainittu vuokrasopimuksen 20.1 §:n e-kohdassa.

Asuntontin asuintilan tuottotavoite on 4 % ja liiketilan 5 %.

Asuinrakennusoikeuden arvioitu markkinavuokraushinta on n. 282 366,00 euroa/vuosi ja alennettu vuokra 135 733,34 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2289). Näin ollen subventio euroina per vuosi on n. 146 633 euroa eli 51,93 %.

Alueen keskeneräisyyden vuoksi edellä määritellyn mukaisesta alennusta vuosivuokrasta (135 773 euroa) peritään myönnetyn huojennuksen (20 %) johdosta 80 % 31.12.2028 saakka.

Näin ollen kiinteä alkuvuosivuokra (1.1-31.12) on edellä mainitut alennukset huomioiden 108 586,67 euroa.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.6.2023 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vahvistamien yleisten vuokrausperiaatteiden 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.