

MUISTIO

Asuntotontin (kerrostalo) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Asunto Oy Helsingin Saukonkatu 4:lle (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20062/3)

HEL 2023-003441, A1120-478

Saukonkatu 4

Hakemus Rakennusliike Lapti Oy pyytää 3.3.2023 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sen perustamalle Asunto Oy Helsingin Saukonkatu 4:lle Länsisataman Jätkäsaaresta lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten asuinkerrostalotontin (AK) 20062/3 16.4.2023 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 21.9.2021 (492 §) Länsisataman Jätkäsaaren Saukonkadun AK-tonttien 20062/2-4 hintakilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20062 tontin (AK) 3 varauksensaajaksi Rakennusliike Lapti Oy:n päätöksestä ja sen liitteistä ilmenevin ehdoin.

Rakennusliike Lapti Oy:n kanssa on 15.2.2022 allekirjoitettu korttelin 20062 AK-tontteja 2-4 koskeva kiinteistökaupan esisopimus ja toteutus-sopimus.

Sopimusten mukaan AK-tontille 20062/3 on toteutettava joko vapaarahoitteisia sääntelemättömiä vuokra-asuntoja tai vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Jätkäsaaren nk. Saukonkadun asuinkorttelia koskeva asemakaavan muutos nro 12643 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.11.2020 ja se on tullut voimaan 14.1.2021.

Kaava-alueelle sijoittuu muun muassa asuinkerrostalotontti (AK) 20062/3. Tontin asuinrakennusoikeus on yhteensä 5 350 k-m².

Tontin autopaikkavelvoite määräytyy asuinrakennusoikeuden osalta seuraavan normin mukaan: vähintään 1 ap / 135 k-m². Kaavan map -merkinnästä poiketen tontin asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat sijoitetaan LPA-1 tontille 20068/1 Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n toimesta rakennettuun maanpäälliseen pysäköintitaloon. Toteutussopimuksen liitteessä ”Tarjouspyynnön lisäykset ja korjaukset (päiv. 20.5.2021)” on ilmoitettu tarkat tontikohtaiset autopaikkamäärät, mikä po. tontin osalta on 34 kpl.

Tontin 20062/3 pinta-ala on 1 319 m² ja osoite Saukonkatu 4. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 3.9.2022.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että tontin 20062/3 alueelle ulottuu tilapäinen vuokraus (S0120-368, leikkausala 137,00 m²), joka on irtisanottu päätymään 30.4.2023.

Maaperätiedot Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontilla on todettu pilaantuneisuutta ja pilaantunut maaperä on tarkoitus puhdistaa tarvittavissa määrin tontin rakentamisen yhteydessä rakentajan toimesta.

Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana on Rakennusliike Lapti Oy. Tontin 20062/3 suunnittelu on käynnissä ja hankkeen tavoiteaikataulu rakentamisen aloittamiselle on 9/2023.

Hankkeen suunnitelmat on käsitelty alueryhmässä.

Tontille rakennetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-eh-toja. Kohteeseen suunniteltu asuntomäärä on hankkeen mukaan 91 kpl, joiden keskipinta-ala on 48 h-m².

Asuntotontit-tiimin päällikkö ei ole vielä tutkinut tontille toteutettavia rakennuksia koskevia suunnitelmia (pääpiirustuksia). Suunnitelmat tulevat tutkittavaksi Lupapistein kautta.

Vuokrausperiaatteet

Tontille ei ole vahvistettu vuokrausperiaatteita, koska se on tarkoitus myydä, mutta hintakilpailua varten laaditun tarjouspyynnön mukaisesti tontin lyhytaikaisen vuokrasopimuksen maanvuokra määräytyy seuraavien periaatteiden mukaisesti ja noudattaen lisäksi Jätkäsaarella muuten tavanomaisesti noudatettuja ns. alkuvuosialennuksen myöntämistä koskevia periaatteita. Tällä tavoin päästään mahdollisimman yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 61 euroa.
- Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (ind. 2/2023 = 2268)
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Alkuvuosialennuksen johdosta tontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisten kohteiden osalta 80 %.

Hintakilpailun tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti tontin vuosivuokra on 4 prosenttia tontin laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokra

Edellä mainitun perusteella maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2268)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.2268)	alkuvuosi- vuokra- alennus 20%
5 350	61	1 383,48	13 054,00	296 064,72	236 851,78

$(5\,350 \times 61 \times 4\%) \times 22,68 - 20\%$

Maanvuokra vuokra-ajalta

Tarjouspyynnön mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään vuokraa kahdelta kuukaudelta.

Vuokra koko vuokra-ajalta on siten 39 475,30 euroa.
 $(236\,851,78:12) \times 2$

Lisäehdot

Lyhytaikaiseen vuokrasopimukseen otetaan mm. Jätkäsaaren rakentamisen logistista ohjausta, jätteen putkikeräysjärjestelmää sekä maaperän puhdistamista koskeva ehdot. Ehdot perustuvat pääasiallisesti kaupunkiympäristölautakunnan päättämiin Jätkäsaaren alueen tontinvarausten alueellisiin lisäehtoihin.