

Muistio/MIM

Asuntotontin (AK, 4 700 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Salsalle Hitas I –ehdoin toteutettavia omistusasuntoja varten (Länsisatama, tontti 20076/1)

Kuubankatu 3, A1120-389, HEL 2017-008968

Hakemus Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 2.3.2018 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Salsa –nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 2864892-5) Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelin 20076 tontin 1 vapaarahoitteisten Hitas-omistusasuntojen toteuttamista varten 1.5.2018 alkaen.

Varauspäätös Kaupungin hallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata tontin 20076/1 Asuntotuotantotoimistolle Hitas I –ehdoin toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka.

Lyhytaikainen vuokraus

Tontit-yksikön päällikkö päätti 15.8.2017 (142 §) vuokrata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20076 tontin 1 (kiinteistötunnus 91-20-76-1, pinta-ala 1 980 m², os. Bermudankolmio) Helsingin kaupungin asuntotuotannolle perustettavan Asunto Oy Helsingin Salsan lukuun lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.8.2017 – 15.8.2018.

(A1120-370)

Suunnitelmien hyväksyminen ja käytetty rakennusoikeuden määrä

Kaupunkiympärisön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalveluiden päällikkö on päättöksellään 5.10.2017 (49 §) hyväksynyt Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy:n tontin 20076/1 rakentamista koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan tontille rakennetaan yhteensä 58 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 64,4 h-m².

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 700 k-m². Lainvoimaisen rakennusluvan (Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätös 10.11.2017, 76 §) toteutettava rakennusoikeus on yht. 4 700 k-m², josta asuinkerrosalaa 4 350 k-m² ja liiketilaa 350 k-m².

Hitas-hankinta-arvon hyväksyminen

Asuntopalvelut-yksikön päällikkö päätti 27.2.2018 (29 §) hyväksyä Asunto Oy Helsingin Salsan hankinta-arvoksi 20 242 661 euroa (alv. 24 %), joka vastaa keskineliöhintaa 5 413 euroa/asm².

Omistamisrajoituksen valvontaa, asuntojen arvontaa, asunto-osakkeiden myyntiä sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevan sitoumuksen toimittaminen

Uudessa Hitas-järjestelmässä vuokralainen on velvollinen toimittaman vuokranantajalle rakennuttajan allekirjoittaman Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan sitoumuksen asunto-osakkeiden kauppakirjoihin/muihin luovutusasiakirjoihin ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä ehdoista.

Vuokralainen on toimittanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikölle mainitun sitoumuksen.

Mainittuun sitoumukseen sisältyvät myös Hitas-asuntojen arvontaa, asunto-osakkeen myyntiä Helsingin kaupungille (rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden tilapalvelut-yksikölle) ja hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevat ehdot.

Energiatehokkuus

Vuokralainen on toimittanut pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen. Energiatehokkuustodistuksen (päiväty 11.8.2017) mukaan rakennus kuuluu energiatehokkuusluokkaan C₂₀₁₃ (E-luvun ollessa 113 kWh/m²/vuosi).

Perheasuntovaatimus

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

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 26.11.2014 hyväksymän ja 16.1.2015 lainvoimaiseksi tulleen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12270 mukaan tontti 20076/1 kuuluu asuinkeuhkalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 4 700 k-m², josta 350 k-m² on asemakaavassa varattu toteutettavaksi liike-, myymälä-, näyttely- tai vastaavina tiloina.

Tontin pinta-ala on 1 980 m² ja osoite on Kuubankatu 3. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 20.4.2017.

Autopaikat

Hankkeen rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat (36 kpl) sijoitetaan korttelin alle toteutettavaan pysäköintilaitokseen

Maaperätiedot Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on pilaantunut aiemmin harjoitetun toiminnan ja vanhojen täyttöjen vuoksi.

Vuokra-alueen pilaantunut maaperä kunnostetaan vuokralaisen toimesta rakentamisen yhteydessä ympäristökeskuksen 29.7.2017 antaman ilmoituspäätöksen 26 §:n mukaisesti.

Tarkemmin maaperästä päätöksen liitteestä 1.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä on tiedossa lukuisia korttelin 20076 tonttien keskinäisiä rasitteenluonteisia asioita (alustava rasitelistaus, päivätty 5.6.2017). Rasitteenluonteisia ehtoja koskeva sopimus tullan liittämään tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin sen valmistuttua.

Muuta

Vuokra-alueen läpi kulkee käytöstä poistettu viemäri (aiempi käyttö).

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuuston päätti 17.1.2018 (10 §) vahvistaa mm. tontille 20076/1 vuokrausperusteet, joiden mukaan kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Hitas-asuntotuotantona toteutettavan tontin osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 38 euroa.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.
- Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2021 saakka

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

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti.

k-m ²	e/k-m ²	e/k-m ² (ind. 1935)	perusvuosivuokra e (ind 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1935)	Alkuvuosisivuokra- alennus 20 %
Yht. 4 700	38	735	7 144	138 236	110 589

$(4\,700\text{ k-m}^2 \times 38\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,35 - 20\%$

Alkuvuosisivuokra (1.1.-31.12) on 110 589 euroa, jolloin vuokra ajalta 1.5.2018 – 31.12.2018 (8 kk) perittävä vuokra on 73 726 euroa ($110\,589\text{ €} : 12 \times 8$).

Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra

Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010 (164 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vahvistamaan 1.1.2011 jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran tontteja pitkäaikaisesti vuokrattaessa mm. seuraavien periaatteiden mukaan:

1

Hitas-rajoitusten päättyessä 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra, joka on tontin vuokraushetkellä 10-30 % korkeampi kuin Hitas-tontille määriteltä maanvuokra.

Vuokran määrittelyssä huomioidaan samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut Hitas- ja sääntelemättöminen tonttien vuokrausperusteet sekä niiden keskinäiset suhteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

2

Vuokrasopimukseen merkitään Hitas-tontin perusvuosisivuokran lisäksi sääntelemättömän tontin perusvuosisivuokra. Hitas-sääntelyn päättyessä tontin vuokra korotetaan vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosisivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosisivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

Tontin 20076/1 sääntelemätön vertailuvuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana rakennusoikeuden yksikköhintana 48 euroa/k-m². Yksikköhinta vastaa pääoma-arvoa (ind. 1935) 929 euroa/k-m². Sääntelemättömän

vertailuvuokran määrittelyssä on otettu huomioon Jätkäsaaren alueelle aiemmin vahvistetut Hitas- ja sääntelemättömien tonttien vuokrausperusteet ja niiden keskinäiset suhteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Vertailuvuokra olisi siten noin 26 % Hitas-vuokraa korkeampi.

Hitas-sääntelyn päättyessä suoritettavaa tontin maanvuokran korotusta varten maanvuokrasopimukseen kirjataan sääntelemättömän tontin vertailuvuokra (tontin perusvuosivuokra) edellä esitetyin perustein.

Yhtiöjärjestyksen hyväksyminen

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

Asunto Oy Helsingin Salsa on toimittanut yhtiöjärjestysluonnoksensa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikölle. Hitas-sääntelyä koskevat yhtiöjärjestyksen pykälät 7-11. Näissä pykälissä puhutaan vanhan organisaatorakenteen kiinteistövirastosta, joka on lakannut 31.5.2017. Kaikkea ”kiinteistövirastoon” viitatulla tarkoitetaan kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelujen asuntopalvelut –yksikköä.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.5.2018 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Salsa (Y-tunnus 2864892-5) on merkitty kaupparekisteriin 30.11.2017.

Lisäehdot

Muutoin ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä, rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia. Vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi Jätkäsaaren alueella tavanomaisesti noudatettavat lisäehdot, jotka koskevat mm. Jätkäsaaren rakentamisen logistista ohjausta, jätteiden putkikeräysjärjestelmää sekä maaperän puhdistamista. Lisäksi vuokralainen on velvollinen tekemään hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämät yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset muiden korttelin 20076 tonttien kanssa.