

MUISTIO

Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tontin (kerrostalo) pitkäaikainen vuokraaminen Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20834/3)

HEL 2023-010129, A1120-502

Atlantinkatu 8

Hakemus Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (0787027-9) pyytää 28.6.2023 maanomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella sille Länsisataman Jätkäsaaresta varten asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tontin (ALP-1) 20834/3 valtion tukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntojen toteuttamista varten.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös Kaupunkiympäristölautakunta päätti 5.3.2019 (113 §) Länsisataman Jätkäsaaren nk. palvelukortteleita koskeneen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella varata kilpailualueen (asemakaavan muutoksen nro 12608 tarkoittama alue) asunto-, hotelli-, liike- ja palveluhankkeiden suunnittelua varten Länsisataman Jätkäsaaresta muun ohella Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle 31.12.2021 saakka. Varausehtojen mukaan noin 5 500 k-m² vastaisuudessa kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta on toteutettava Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n toimesta valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntotuotantona.

Lyhytaikainen vuokraaminen

Tontit-yksikön päällikkö päätti 16.11.2020 (315 §) vuokrata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20834 tontin 3 (kiinteistötunnus 91-20-834-3, pinta-ala 2 041 m², os. Atlantinkatu 8) Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.11.2020 – 15.11.2021.

(A1120-438)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Jätkäsaaren Palvelukortteleiden asemakaavan muutos nro 12608 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.8.2020 (184 §) ja se on tullut voimaan 15.10.2020.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tontti (ALP-1) 20834/3. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 5 650 k-m², josta 150 k-m² on toteutettava nk. kivijalkaliiketiloina. Tontin korkein sallittu kerrosluku on 8.

Tontin autopaikkavelvoite määräytyy seuraavan normin mukaan: vähintään 1 ap / 135 k-m². Asemakaavan määräysten mukaan on mahdollista saada erinäisiä lievennyksiä mainittuun lähtökohtaiseen autopaikkavelvoitteeseen. Autopaikat sijoitetaan korttelin 20834 alueelle toteutettavaan pihakannenalaiseen laitokseen.

Kortteliin 20834 on tehty 26.10.2020 voimaantullut tonttijako nro 13541. Tontin 20834/3 pinta-ala on 2 041 m² ja osoite Atlantinkatu 8. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 17.11.2020.

Keskipinta-alavaatimus

Keskipinta-alavaatimusta ei noudateta asumisoikeusasuntojen osalta.

Maaperätiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontilla on harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Mahdollinen pilaantunut maaperä on tarkoitettu puhdistaa tarvittavissa määrin talonrakentamisen yhteydessä.

Suunnitelmat

Tontille rakennetaan 6-8 kerroksinen kellarillinen asuinkerrostalo, jossa on 82 asumisoikeusasuntoa ja yksi liiketila.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 1.7.2021 (160 §) myöntää tontille 20834/3 rakennusluvan (LP-091-2020-09268), jonka pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittyy 2 k-m² asemakaavan mukaisesta.

Tontin piirustukset on hyväksytty maaomaisuuden kehittäminen- ja tontit palvelussa 8.8.2023. Vuokranmääritystä varten tarkastettu yhteenlaskettu kerrosala on 5 652 k-m².

Näin ollen vuokraa peritään käytetystä rakennusoikeudesta 5 500 k-m² + 152 k-m².

Energiatehokkuus

Vuokra-alueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunki erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Hakijan toimittaman energiatodistuksen mukaan rakennuksen energiatehokkuusluokka on B2018 (E-luku on rakennusten osalta 78 kWhE/m²).

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Korttelin 20834 tontit 1,3,4 ja 5 sekä korttelin 20833 tontit 1-5 ovat 5.5.2022 allekirjoittaneet yhteisjärjestelysopimuksen, jossa sovitaan

korttelien 20833 ja 20834 toteuttamisen edellyttämistä yhteisjärjestelyistä ja siihen läheisesti liittyvistä asioista. Tontin 20834/3 vuokralainen on velvollinen noudattamaan po. sopimusta.

Kiinnitysvakuuden 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 20834/3 vakuus on näin ollen 432 000 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 asuntotontin 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 rahoitusta kehittämiskeskus ARA:n edellyttämä alennus. Alennus on määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteuttavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittelyssä noudatetaan lain (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korotuksesta 604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta. Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä alennus koskee ns. pitkällä korkotuella (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korotuksesta 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 1 350 e/k-m². ARA on hyväksynyt tontin rakennusoikeuden yksikköhinnaksi 632 e/k-m².

Tontin arvioitu markkinahinta on arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella liiketilan osalta 640 e/k-m².

Tontin 20834/3 asuintilan markkinahintaisesta vuosivuokrasta peritään 46,81 % siltä ajalta, jona tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannuseriaatetta ottaen huomioon, mitä vuokranalennuksen mahdollisesta päättämisestä on mainittu vuokrasopimuksen 20.1 §:n e-kohdassa.

Tontin asuintilan tuottotavoite on 4 % ja liiketilan 5 %.

Asuinrakennusoikeuden arvoitu markkinavuokraushinta on n. 297 000 euroa/vuosi ja alennettu vuokra 139 025,70 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2300). Näin ollen subventio euroina per vuosi on n. 157 974,30 euroa eli 53,19 %.

Alueen keskeneräisyyden vuoksi edellä määritellyn mukaisesta alennetusta vuosivuokrasta (139 025,70) peritään myönnetyn huojennuksen (20 %) johdosta 80 % 31.12.2028 saakka.

Markkinavuokraushinta on liiketilan osalta 640 e/k-m². Liiketilan vuokra on 4 864 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2300)

Alueen keskeneräisyyden vuoksi edellä määritellyn mukaisesta liiketilan vuosivuokrasta (4 864 euroa) peritään myönnetyn huojennuksen (20 %) johdosta 80 % 31.12.2028 saakka.

Näin ollen kiinteä alkuvuosivuokra (1.1-31.12) on edellä mainitut huojennukset huomioiden (111 220,56 + 3 891,20) 115 111,76 euroa.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.8.2023 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vahvistamien yleisten vuokrausperiaatteiden mukaisesti 31.12.2085 saakka

Rekisteröinti

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0787027-9) on merkitty kaupparekisteriin 29.11.1989.

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi mm. 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 liitteessä 1 olevaan maanvuokrasopimusluonnokseen