

MUISTIO**Asuntotontin (AK, 4 500 k-m² + 200 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin Asuntotuotannolle rakennusluvan hakemista varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20083/1)**

HEL 2023-008676

Melkinlaituri 4

Hakemus

Helsingin kaupungin Asuntotuotanto pyytää 20.6.2023 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille Länsisataman Jätkäsaaresta lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten asuinkerrostalotontin (AK) 20083/1 16.8.2023 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.1.2022 (14 §) valita Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20083 tontin 1 varauksensaajaksi Helsingin kaupungin Asuntotuotannon päätöksestä ja sen liitteistä ilmenevin ehdoin. Tontti on varattu asuntohankkeiden suunnittelua varten ja varaus on voimassa 31.12.2024 saakka.

AK-tontille 20083/1 toteutetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Jätkäsaaren Melkinlaiturin asemakaava nro 12500 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.1.2019 ja se on tullut voimaan 12.3.2019.

Kaava-alueelle sijoittuu muun muassa asuinkerrostalotontti (AK) 20083/1. Tontin rakennusoikeus on 4 500 k-m² (asuin) + 200 k-m² (liiketila).

Tontin autopaikkavelvoite määräytyy asuinrakennusoikeuden osalta seuraavan normin mukaan: vähintään 1 ap / 135 k-m². Tontin asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat sijoitetaan lopputilanteessa tontille 20077 Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n toimesta rakennettavaan pysäköintitaloon.

Tontin 20083/1 pinta-ala on 1 457 m² ja osoite Melkinlaituri 4. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.3.2022.

Autopaikat	<p>Tontin asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat sijoitetaan tontille 20077 Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n toimesta rakennettavaan pysäköintitaloon.</p> <p>Tontin autopaikkavelvoite määräytyy asuinrakennusoikeuden osalta asemaakaavan osoittaman pysäköintinormin mukaan: vähintään 1 ap / 135 k-m².</p>
Maaperätiedot	<p>Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontilla on todettu pilaantuneisuutta ja pilaantunut maaperä on tarkoitus puhdistaa tarvittavissa määrin tontin rakentamisen yhteydessä rakentajan toimesta.</p>
Suunnitelmat	<p>Hankkeen rakennuttajana on Helsingin kaupungin Asuntotuotanto. Tontin 20083/1 suunnittelu on käynnissä ja hankkeen tavoiteaikataulu rakentamisen aloittamiselle on kevät 2024.</p> <p>Hankkeen suunnitelmat on käsitelty ja hyväksytty alueryhmässä.</p> <p>Tontille rakennetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja. Kohteeseen suunniteltu asuntomäärä on hankkeen mukaan 69 kpl, joista perheasuntojen osuus on 46,5 %. Perheasuntojen keskipinta-ala on 76,6 m². Lisäksi tontille tulee toteuttaa noin 200 k-m² liikerakennusoikeutta.</p> <p>Asuntotontit-tiimin päällikkö ei ole vielä tutkinut tontille toteutettavia rakennuksia koskevia suunnitelmia (pääpiirustuksia). Suunnitelmat tulevat tutkittavaksi Lupapisteen kautta.</p>
Energiatehokkuus	<p>Vuokralainen on velvollinen toimittamaan ennen pitkäaikaisen vuokrauksen tekemistä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen.</p>
Vuokrausperiaatteet	<p>Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien vuokramäärityksessä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset periaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet.</p> <p>Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARAn hyväksymään enimmäishintaan.</p> <p>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 (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen</p>

korkotuesta 604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta. Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä alennus koskee ns. pitkällä korkotuella (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) toteutettavia hankkeita. Alennus voidaan myöntää myös muille valtion tukemille hankkeille, mikäli siihen on lainsäädäntöön tai viranomaisohjeisiin perustuva syy.

Tontin arvoitu markkinahinta on viereisten tonttien arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 1 900 e/k-m². ARA on hyväksynyt läheisen asuntotontin 20082/2 rakennusoikeuden yksikköhinnaksi 665 e/k-m². Tontin arvoitu markkinahinta on arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella liiketilan osalta 640 e/k-m².

Tontti vuokrataan lyhytaikaisesti edellä mainituin hinnoin. Tontin vuosivuokra on asuintilan osalta ARA:n hyväksymä enimmäishinta kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella ja liiketilan osalta markkinahinta kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella vuosimahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden.

Jätkäsaarella noudatetun alkuvuosialennuksen johdosta tontin maanvuokrasta peritään 80 %.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Asuntotontin asuintilan vuokrasta peritään 4 % ja liiketilan vuokrasta 5 % tuotto.

Kaupungin vahvistamien ohjeiden mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään maanvuokraa, joka vastaa kahden kuukauden vuokraa.

Maanvuokra vuokra-ajalta

Vuokra koko vuokra-ajalta on siten 16 813,33 euroa.
 $126\ 100,00\ € \times 80\ \% : 12 \times 2\ \text{kk.}$

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esim. maarakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Tällöin tontin vuokra on 8 406,67 euroa/kk.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 16.8.2023 ja on voimassa 15.8.2024 saakka.

Lisäehdot

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

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.