

MUISTIO

Asuntotontin (AK, 4 450 k-m² + 400 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Oulun Rakennusteho Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20077/3)

HEL 2024-013417

Atlantinkatu 17

Hakemus

Oulun Rakennusteho Oy pyytää 10.10.2024 maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelulle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Länsisataman Jätkäsaaresta lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten asuinkerrostalotontin (AK) 20077/3 1.12.2024 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 30.8.2022 (436 §) valita Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20077 tontin 3 varauksensaajaksi Oulun Rakennusteho Oy:n päätöksestä ja sen liitteistä ilmenevin ehdoin. Tontti on varattu asuntohankkeen suunnittelua varten ja varaus on voimassa 31.12.2024 saakka.

AK-tontille 20077/3 toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hittas-l ehdoin ja muuten varausehtojen mukaisesti.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Jätkäsaaren Asuntoreformikorttelin asemakaavan muutos nro 12663 on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 12.10.2021 ja se on tullut voimaan 30.11.2021.

Kaava-alueelle sijoittuu muun muassa asuinkerrostalotontti (AK) 20077/3. Tontin rakennusoikeus on 4 450 k-m² (asuin) + 400 k-m² (liiketila).

Tontin autopaikkavelvoite on kaavamääräysten mukaan asuinkerrostalojen osalta vähintään 1 ap / 135 k-m². Tontin asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat sijoitetaan lopputilanteessa kortteliin 20077 Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n toimesta rakennettavaan Melkinlaiturin pysäköintitaloon.

Tontin 20077/3 pinta-ala on 1 682 m² ja osoite Atlantinkatu 17. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 11.3.2023.

Autopaikat	Tontin asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat sijoitetaan kortteliin 20077 Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n toimesta rakennettavaan Melkinlaiturin pysäköintitaloon.
Maaperätiedot	Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontilla on todettu pilaantuneisuutta ja pilaantunut maaperä on tarkoitus puhdistaa tarvittavissa määrin tontin rakentamisen yhteydessä rakentajan toimesta.
Suunnitelmat	<p>Hankkeen rakennuttajana on Oulun Rakennusteho Oy. Tontin 20077/3 rakennuslupasuunnittelu on käynnissä ja hankkeen tavoiteaikataulu rakentamisen aloittamiselle on loppuvuodesta 2025.</p> <p>Hankkeen suunnitelmat on käsitelty ja hyväksytty alueryhmässä.</p> <p>Tontille rakennetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin. Kohteeseen suunniteltu asuntomäärä on hankkeen mukaan 46 kpl. Perheasuntojen osuus huoneistoalasta on 71 % ja niiden keskipinta-ala on 93,2 m². Lisäksi tontille tulee toteuttaa vähintään 400 k-m² liikerakennusoikeutta.</p> <p>Asuntopalvelut yksikön päällikkö ei ole vielä tutkinut tontille toteutettavia rakennuksia koskevia suunnitelmia (pääpiirustuksia). Suunnitelmat tulevat tutkittavaksi Lupapisteen kautta.</p>
Energiatehokkuus	Vuokralainen on velvollinen toimittamaan ennen pitkäaikaisen vuokrauksen tekemistä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen.
Vuokrausperiaatteet	<p>Kaupunginvaltuusto päätti 21.9.2022 (222 §) vahvistaa tontin 20077/3 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet seuraavin ehdoin:</p> <ul style="list-style-type: none">- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 49 euroa ja liiketilojen osalta vähintään 28 euroa.- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.- Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2028 saakka.

Tarjouspyynnön mukaan tontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, joten sovellettava tuotto prosentti on siis 4 % sekä asuin että liiketilojen osalta.

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

Maanvuokra vuokra-ajalta

Vuokra koko vuokra-ajalta on siten 28 402,55 euroa.
213 019,10 euroa x 80 % :12 x 2 kk.

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

Tällöin tontin vuokra on 14 201,27 euroa/kk.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.12.2024 ja on voimassa 30.11.2025 saakka.

Lisäehdot

Lyhytaikaiseen vuokrasopimukseen otetaan mm. Jätkäsaaren rakentamisen logistista ohjausta, jätteiden putkikeräysjärjestelmää sekä maaperän puhdistamista koskeva ehdot. Ehdot perustuvat pääasiallisesti kaupunkiympäristölautakunnan päättämiin Jätkäsaaren alueen tontinvarusten alueellisiin lisäehtoihin. Lisäksi sisällytetään ehdot Tahitinkujan toteuttamisesta tarjouspyynnön mukaisesti sekä ylipäänsä velvollisuus käydyn kilpailun tarjouspyynnön ehtojen noudattamisesta. Edelleen sisällytetään ehto tontin rakentamisen aloittamisesta tarjouspyynnön ehdosta poiketen.

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.