

## Muistio/MIM

### **Asuntotontin (AK, 4 208 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Azorille Hitas I -omistusasuntojen toteuttamista varten (Länsisatama, tontti 20076/2)**

Atlantinkatu 13, A1120-392, HEL 2017-003320

**Hakemus** Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 8.3.2018 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Azorille (Y-tunnus 2864897-6) asuinkerrostalojen tontin 20076/2 Hitas I-omistusasuntojen toteuttamista varten 1.6.2018 alkaen.

**Varauspäätös** Kaupungin hallitus päätti 23.11.2015 (1141 §) varata tontin 20076/2 asuntotuotantotoimistolle välimuodon asuntotuotantoa varten 31.12.2017 saakka siten, että mahdollinen Hitas-tuotanto tulee toteuttaa Hitas I –ehdoin.

#### Lyhytaikainen vuokraus

Tontit-yksikön päällikkö on päätöksellään 11.7.2017 § 99 vuokrannut tontin 20076/2 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.8.2017 – 31.7.2018.

(A1120-369)

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 26.11.2014 hyväksymän ja 16.1.2015 lainvoimaiseksi tulleen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12270 mukaan tontti 20076/2 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 4 200 k-m<sup>2</sup>.

Tontin pinta-ala on 1 721 m<sup>2</sup> ja osoite on Atlantinkatu 13. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 20.4.2017.

#### Suunnitelmien hyväksyminen ja käytetty rakennusoikeuden määrä

Kaupunkiympärisön asukas- ja yrityspalveluiden asuntotuotantopäällikkö on päätöksellään 26.6.2017 (38 §) hyväksynyt Arkkitehtitoimisto Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy:n laatimat ja tontin 20076/2 rakentamista koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan tontille rakennetaan yhteensä 44 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 71,5 h-m<sup>2</sup>.

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4200 k-m<sup>2</sup>. Lainvoimaisen rakennusluvan mukaan tontin käyttämä rakennusoikeus (kerrosala) on yhteensä 4 208 k-m<sup>2</sup>, joten asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään 8

k-m<sup>2</sup>. Näin ollen tontin maanvuokran määräytymisen perusteena käytetään toteutettavaa kerrosalaa (4 208 k-m<sup>2</sup>).

#### Hitas-hankinta-arvon hyväksyminen

Kaupunkiympäristön toimialan asuntopalvelut-yksikön päällikkö päätti 27.2.2018 (30 §) hyväksyä Asunto Oy Helsingin Azorille hankinta-arvoksi 17 026 911 euroa (alv. 24 %), joka vastaa keskineliöhintaa 5 410 euroa/asm<sup>2</sup>.

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, 26.2.2018 päivätyn 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 (päivätty 3.7.2017) mukaan rakennus kuuluu energiatehokkuusluokkaan C<sub>2013</sub> (E-luvun ollessa 112 kWh/m<sup>2</sup>/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-m<sup>2</sup>. Perheasuntovaatimus täyttyy.

#### Autopaikat

Hankkeen rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat sijoitetaan vuokra-alueelle (korttelin alle toteutettavaan pysäköintilaitokseen).

#### Maaperä

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

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

#### Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä on tiedossa, että vuokra-alueen rakentaminen ja käyttö tulee edellyttämään korttelin muiden tonttien kanssa tehtävää rasitteenluonteisia ehtoja/yhteisjärjestelyjä koskevaa sopimusta mm. kulkuyhteyden ja pelastusteiden järjestämisestä vuokra-alueen kautta ja johtojen sijoittamisesta vuokra-alueelle.

Vuokrasopimukseen sisällytetään aina yleinen rasite-ehto, jonka mukaan vuokralainen on osaltaan velvollinen sopimaan vuokra-alueen ja sitä ympäröivien kiinteistöjen (ml. kadut ja muut yleiset alueet) tai niille sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

Muuta Vuokra-alueelle sijoittuu muuntamo.

#### Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuuston päätti 17.1.2018 (10 §) vahvistaa mm. tontille 20076/2 vuokrausperusteet, joiden mukaan kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Hitas-asuntotuotantona toteutettavan tontin 20076/2 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.
- Asuntotontille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.
- Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 19 euroa.
- Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään vapaarhoitteisilta 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 <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 1935)	perusvuosivuokra e (ind 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1935)	Alkuvuosisivuokra- alennus 20 %
4208	38	735	6 396	123 763	99 010

$(4\,208\text{ k-m}^2 \times 38\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,35 - 20\%$

Alkuvuosisivuokra (1.1.-31.12) on 99 010 euroa, jolloin vuokra ajalta 1.6.2018 – 31.12.2018 (7 kk) perittävä vuokra on 57 756 euroa (99 010 : 12 x 7).

#### 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 vuokrauserusteet 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 20076/2 sääntelemätön vertailuvuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana rakennusoikeuden yksikköhintana 48 euroa/k-m<sup>2</sup>. Yksikköhinta vastaa pääoma-arvoa (ind. 1935) 929 euroa/k-m<sup>2</sup>. Sääntelemättömän vertailuvuokran määrittelyssä on otettu huomioon Jätkäsaaren alueelle aiemmin vahvistetut Hitas- ja sääntelemättömien tonttien vuokrauserusteet 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 Azor 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” viitatussa tarkoitetaan kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelujen asuntopalvelut –yksikköä.

#### Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.6.2018 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

#### Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Azor (Y-tunnus 2864897-6) on merkitty kaupparekisteriin 13.11.2017.

#### 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.