

## MUISTIO 28.1.2020/KB

Asuntotontin (kerrostalo, 3 065 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Fastighets Ab Hankens Isabellalle valtion korkotukemia opiskelija-asuntoja varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20829/5)

HEL 2019-009531, A1120-428

Melkinlaituri

Hakemus

Fastighets Ab Hankens Isabella c/o Haahtela-rakennuttaminen Oy pyytävät 19.12.2019 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Fastighets Ab Hankens Isabellalle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella asuntotarkoituksiin Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20829 tontin 5.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti yleistä tontinvarauskierrosta koskevalla päätöksellään 28.11.2016, (1081 §) varata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12331 mukaisen kaavatontin 20829/3 Brita Maria Renlunds Minne säätiölle, Svenska Handelshögskolanille (Hanken) sekä Ålandsbanken Asuntorahaston Erikoissijoitusrahastolle asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2018 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

Asuinrakennusoikeudesta noin 30 % varataan Brita Maria Renlunds Minne –säätiölle toteutettavaksi ensisijaisesti lasten kanssa työskenteleville suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (pitkä korkotuki), noin 30 % Hankenille toteutettavaksi valtion tukemana opiskelija-asuntotuotantona ja loput, noin 40 % Ålandsbanken Asuntorahastolle toteutettavaksi sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Varauksensaajat ovat velvollisia tutkimaan hankkeiden toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaista tonttijakoa ennen rakennussuunnittelun aloittamista sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista.

Varauspäätöksen muutos

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 24.4.2018 (218 §) muuttaa Stiftelsen Brita Maria Renlunds Minne sr:lle, Svenska Handelshögskolanille (Hanken) ja Ålandsbanken Asuntorahaston Erikoissijoitusrahastolle yhteisesti varatun Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12331 mukaisen kaavatontin 20829/3 varausehtoja rahoitus- ja hallintamuotojakauman osalta seuraavasti:

Asemakaavan muutoksen osoittamasta asuinrakennusoikeudesta varataan

- Stiftelsen Brita Maria Renlunds Minne sr:lle noin 22 % toteutettavaksi

ensisijaisesti lasten kanssa työskenteleville suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (pitkä korkotuki)

- Svenska Handelshögskolanille noin 26 % toteutettavaksi valtion korkotukemana opiskelija-asuntotuotantona (pitkä korkotuki) ja

- Ålandsbanken Asuntorahastolle noin 52 % toteutettavaksi vapaarahoitteisena sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona.

Muilta osin noudatetaan kaupunginhallituksen varauspäätöstä 28.11.2016 (1 081 §).

Varauksensaajat ovat hakeneet asemakaavan muutosta kaavatontin 20829/3 osalta, ja po. tontti on kaavamuutoksella jaettu tonteiksi 20829/4-6, joista tontille 20829/4 tullaan toteuttamaan varauspäätöksen edellyttämällä tavalla ja Ålandsbanken Asuntorahaston Erikoissijoitusrahaston toimesta vapaarahoitteisia sääntelemättömiä vuokra-asuntoja, ja tontille 20829/5 tullaan toteuttamaan varauspäätöksen edellyttämällä tavalla ja Hankenin toimesta valtion tukemia opiskelija-asuntoja sekä tontille 20829/6 Brita Maria Renlunds Minne -säätiön toimesta ensisijaisesti lasten kanssa työskenteleville suunnattuja valtion tukemia vuokra-asuntoja.

#### Lyhytaikainen vuokraus ja sen muutos

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 11.7.2019 (207 §) vuokrata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12586 mukaisen korttelin 20829 ohjeellisen kaavatontin 5 (pinta-ala noin 762 m<sup>2</sup>, os. Melkinlaituri) Fastighets Ab Hankens Isabellalle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.8.2019-15.8.2020.

Edelleen asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 23.9.2019 muuttaa tekemänsä päätöstä 11.7.2019 (207 §) tontin 20829/5 lyhytaikaisesta vuokrauksesta siten, että vuokralaisella on oikeus maanrakennustöiden suorittamiseen vuokra-alueella 1.10.2019 alkaen.

#### Käytetty rakennusoikeuden määrä

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 065 k-m<sup>2</sup>. Lainvoimaisen rakennusluvan mukaan tontin käyttämä rakennusoikeus (kerrosala) on yhteensä 3 058 k-m<sup>2</sup>, joten asemakaavan mukainen rakennusoikeus ei ylity ja tontin maanvuokra määräytyy asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaisesti. Tontille rakennetaan yhteensä 80 kpl valtion korkotukemia opiskelija-asuntoja.

#### Hankkeen energiatehokkuus

Vuokralaisen toimittaman energiaselvityksen mukaan hanke toteutetaan siten, että rakennuksen laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on 78 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi. Rakennus täyttää siten energiatehokkuusluokan B vaatimukset vuoden 2018 määräysten tasossa.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Jätkäsaaren tonttia 20829/5 koskeva asemakaavan muutos nro 12586 Kvarteret Isabella on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 21.5.2019 ja se on tullut voimaan 9.7.2019.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalotontti (AK) 20829/5. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 3 065 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 110 k-m<sup>2</sup> on toteutettava nk. kivijalkaliiketiloina. Tontin korkein sallittu kerrosluku on 8. Tontti toteutetaan opiskelija-asuntohankkeena, joten asemakaavan mukaan sen osalta ei tarvitse rakentaa velvoiteautopaikkoja.

Tontin 20829/5 pinta-ala on 762 m<sup>2</sup> ja osoite Melkinlaituri. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 24.9.2019.

#### Maaperätiedot

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

#### Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 19.6.2019 (214 §) vahvistaa Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutokseen nro 12331 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 20829/3 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet seuraavasti:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osalta 41 euroa.
- Tontille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään valtion tukemalta tontilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % 31.12.2023 saakka. Tämän jälkeen valtion tukeman asuntotuotannon osalta asuntotontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

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

#### Maanvuokra

Mainittujen päätösten mukaisesti maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 1976)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1976)	alkuvuosivuokra- alennus 30%
3 065	41	810,16	5 026,60	99 325,62	69 527,93

$(3\ 065 \times 41 \times 4\ \%) \times 19,76 - 30\ \%$

Tontin perusvuosivuokra (ind. 100) on siten 5 026,60 euroa/vuosi. Perittävä maanvuokra olisi vuonna 2020 edellä selostettu ns. alkuvuosialennus (30 %) huomioiden 69 527,93 euroa.

- Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 183 900 euroa/vuosi.

- Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman ns. alkuvuosi- ja ara-alennuksia on noin 99 300 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraavat alennukset:

- ns. alkuvuosialennus, voimassa 1.2.2020 - 31.12.2023, arvioitu alennus noin 29 800 euroa/vuosi ja

- ns. ara-alennus, voimassa 1.1.2024 alkaen Aran myöntämän korkotukilainaa koskevan päätöksen mukaisesti, arvioitu alennus noin 19 900 euroa/vuosi.

#### Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.2.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

#### Rekisteröinti

Fastighets Ab Hankens Isabella (Y-tunnus 2961081-4) on merkitty kaupparekisteriin 28.1.2019.

#### Lisäehdot

Vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi Jätkäsaaren alueella tavanomaisesti noudatettavat lisäehdot, jotka koskevat muun muassa alueellista jätteen putkikeräysjärjestelmää, maaperän puhdistamista, väestönsuojapaikkojen ja autopaikkojen järjestämistä sekä rakentamisen logistista ohjausta. Lisäksi vuokralainen olisi velvollinen tekemään hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämät yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset muiden korttelin 20829 tonttien kanssa.

Muilta osin viitataan liitteenä 1 olevaan maanvuokrasopimusluonnokseen.

