

MUISTIO 2.7.2021/KB

Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tontin (kerrostalo, 3 800 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen NAL Asunnot Oy:lle valtion korkotukemia nuorisoasuntoja varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20833/4)

HEL 2020-011362, A1120-448

Gibraltarinaukio 4

Hakemus NAL Asunnot Oy pyytää 2.7.2021 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella asuntotarkoituksiin Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20833 tontin 4.

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 NAL Asunnot Oy:lle 31.12.2021 saakka. Varausehtojen mukaan noin 3 800 k-m² vastaisuudessa kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta on toteutettava NAL Asunnot Oy:n toimesta valtion tukemana (pitkä korkotuki) nuorisoasuntotuotantona.

Lyhytaikainen vuokraus

Tontit-yksikön päällikkö päätti 26.10.2020 (273 §) vuokrata asemakaavan muutoksen nro 12608 ja vireillä olevan tonttijaon muutoksen mukaisen Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20833 tontin 4 (pinta-ala noin 781 m², os. Gibraltarinaukio) NAL Asunnot Oy:lle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.11.2020 – 31.10.2021.

Käytetty rakennusoikeuden määrä

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 800 k-m². Kohteen suunnittelijan toimittaman selvityksen mukaan toteutettava rakennusoikeus on yhteensä 3 800 k-m², mikä vastaa lainvoimaisen rakennusluvan tietoja, joten tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus ei ylity. Tontille rakennetaan yhteensä 84 kpl valtion korkotukemia nuorisoasuntoja. Asuntojen keskipinta-ala on 34 h-m².

Hankkeen energiatehokkuus

Vuokralaisen toimittaman energiaselvityksen mukaan hanke toteutetaan siten, että rakennusten laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on 74 kWh/m²/vuosi. Rakennus täyttää siten energiatehokkuusluokan A vaatimukset vuoden 2018 määräysten tasossa.

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) 20833/4. Tontin rakennusoikeus on 3 800 k-m², jonka lisäksi 500 k-m² rakennuksen maantasokerroksesta on varattava nk. kylätalon tiloiksi, jotka yhteistiloina saadaan rakentaa asemakaavan osoittaman kerrosalan lisäksi. 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 osittain korttelin 20833 alueelle toteutettavaan pihakannenalaiseen laitokseen sekä osittain (9 kpl) tontille 20068/1 Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n toimesta toteutettuun maanpäälliseen pysäköintitaloon.

Tontin 20833/4 pinta-ala on 781 m² ja osoite Gibraltarinaukio 4. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 30.10.2020.

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 17.2.2021 (30 §) vahvistaa tontin 20833/4 vuokrausperiaatteet seuraavin ehdoin:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukemien vuokra-asuntojen osalta vähintään 40 euroa.
- Tontille mahdollisesti toteutettavista nk. kivijalkaliike, -myymälä, -näyttely, -toimisto tai muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Alkuvuosialennuksen johdosta tontin maanvuokrasta peritään valtion tukemilta tonteilta 70 % 31.12.2026 saakka. Tämän jälkeen tontin 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 ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2008)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.2008)	alkuvuosivuokra- alennus 30%
3 800	40	803,2	6 080	122 086,4	85 460,48

$(3\ 800 \times 40 \times 4\ \%) \times 20,08 - 30\ \%$

Tontin perusvuosivuokra (ind. 100) on siten 6 080 euroa/vuosi. Perittävä maanvuokra olisi vuonna 2021 edellä selostettu ns. alkuvuosialennus (30 %) huomioiden 85 460,48 euroa.

- Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 209 000 euroa/vuosi.

- Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman ns. alkuvuosi- ja ara-alennuksia on noin 122 000 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraavat alennukset:

- ns. alkuvuosialennus, voimassa 1.9.2021 - 31.12.2026, arvioitu alennus noin 37 000 euroa/vuosi ja

- ns. ara-alennus, voimassa 1.1.2027 alkaen Aran myöntämän korkotukilainaa koskevan päätöksen mukaisesti, arvioitu alennus noin 24 000 euroa/vuosi.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.9.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

NAL Asunnot Oy (Y-tunnus 0950402-9) on merkitty kaupparekisteriin 22.9.1993.

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 20833 tonttien sekä ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Muilta osin viitataan liitteenä 1 olevaan maanvuokrasopimusluonnokseen.

