

MUISTIO 23.5.2023

Asuntotontin (AK, 4 050 k-m² + 250 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20082/4)

HEL 2022-006037

Samoajankuja 4

Hakemus

Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 24.4.2023 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Helsingin Asumisoikeus Oy:lle Länsisataman Jätkäsaaresta pitkäaikaisesti valtion tukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten asuinkerrostalotontin (AK) 20082/4.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.6.2019 (446 §) varata Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin 20082/4 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att) välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten. Att:n ilmoituksen mukaan tontille toteutetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varauspäätöksen ehtojen mukaisesti.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö päätti 27.1.2022 (9 §) jatkaa tontin varausta 31.12.2022 saakka entisin ehdoin.

Lyhytaikainen vuokraaminen

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 25.5.2022 (100 §) vuokrata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20082 tontin 4 (kiinteistötunnus 91-20-82-4, pinta-ala 2 025 m², os. Samoajankuja 4) Helsingin kaupungin asuntotuotannolle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.5.2022 – 15.5.2023.

(A1120-473)

Asemakaava- ja tonttitiedot

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

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalotontti (AK) 20082/4. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 4 300 k-m², josta vähintään 250 k-m² on toteutettava nk. kivijalkaliiketiloina. Tontin korkein sallittu kerrosluku on rakennusosalasta riippuen 4-6.

Tontin autopaikkavelvoite määräytyy seuraavan normin mukaan: vähintään 1 ap / 135 k-m². Asemakaavan määräysten mukaan on mahdollista saada erinäisiä lievennyksiä mainittuun lähtökohtaiseen autopaikkavelvoitteeseen. Asuntojen ja liiketilan autopaikat (27 + 1 kpl) sijoitetaan lopputilanteessa kortteliin 20077 Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta toteutettavaan maanpäälliseen Melkinlaiturin pysäköintitaloon.

Väliaikaiset autopaikat sijoitetaan ensisijaisesti mainitun yhtiön toteuttamiin joko Saukonlaiturin ja/tai Atlantinkaaren pysäköintitaloihin.

Kortteliin 20082 on tehty 28.09.2020 voimaantullut tonttijako nro 13544. Tontin 20082/4 pinta-ala on 2 025 m² ja osoite Samoajankuja 4. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 6.10.2020.

Keskipinta-alavaatimus

Keskipinta-alavaatimusta ei noudateta asumisoikeusasuntojen osalta. Asuntojen keskipinta-ala on 65,5 m².

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.

Suunnitelmat

Tontille rakennetaan 4-6 kerroksinen asuinkerrostalo, jossa rakennuksen eri osien ylimmissä kerroksissa on parvelliset asunnot. Kolmiportaisessa rakennuksessa on 58 asumisoikeusasuntoa ja kolme liiketilaa.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 14.6.2022 (432 §) myöntää tontille 20082/4 rakennusluvan (LP-091-2021-06067), jonka pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala ylittyy 211 k- m² asemakaavan mukaisesta. Asemakaavan sallima tontin rakennusoikeus on yhteensä 4 300 k-m², josta vähintään 250 k-m² on toteutettava nk. kivijalkaliiketiloina. Rakennusoikeus ylittyy 211 k-m² ollen yhteensä 4 511 k-m² (liiketilaa 254 k-m²).

Tontin 20082/4 piirustukset on hyväksytty maaomaisuuden kehittämisen- ja tontit palvelussa. Vuokranmääritystä varten tarkastettu yhteenlaskettu kerrosala on 4 842 k- m², josta 4 257 k- m² on pääkäyttötarkoituksen mukaista asuinkerrosalaa, 330,8 k- m² rakennusluvan lisäkerrosalan 4 mukaista asemakaavan sallimaa parvitilaa ja 254,2 k- m² liiketilaa.

Näin ollen vuokraa peritään käytetystä rakennusoikeudesta 4 588 k- m² + 254 k- m² .

Energiatehokkuus

Vuokra-alueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A – energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on vähintään 75 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Hakijan toimittaman energiatodistuksen mukaan rakennuksen energiatehokkuusluokka on A2018 (E-luku on rakennusten osalta 74 kWhE/ m²).

Rasitteet ja yhteisjärjestely

Korttelin 20082 tontit 1-4 ovat 21.11.2022 allekirjoittaneet yhteisjärjestelysopimuksen, jossa sovitaan tonttien yhteisjärjestelyistä ja siihen läheisesti liittyvistä asioista. Tontin 4 vuokralainen on velvollinen noudattamaan po. sopimusta.

Vakuuden määrä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §), että asuntotonttien ja niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on 1.7.2022 alkaen alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon. Selvyyden vuoksi todetaan, että vakuus lasketaan alkuvuosivuokrasta, jolloin alkuvuosialuennusta esim. alueen keskeneräisyyden vuoksi ei oteta huomioon vakuutta laskettaessa.

Tontin 20082/4 vakuus on näin ollen 391 000 euroa.

Maanvuokra

Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien vuokramäärityksessä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset periaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet.

Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARA:n hyväksymään enimmäishintaan.

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

Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan mm. alueen rakentamisen keskeneräisyyden perusteella maanvuokrasta voidaan myöntää huojennusta määrältään enintään 20 prosenttia tontin perittävästä vuosivuokrasta. Huojennus on voimassa enintään 5 vuotta.

Tontin arvioitu markkinahinta on viereisten tonttien arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 1450 e/k-m². ARA on hyväksynyt tontin rakennusoikeuden yksikköhinnaksi 665 e/k-m².

Tontin arvioitu markkinahinta on arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella liiketilan osalta 640 e/k- m².

Asuntotontin asuintilan markkinahintaisesta vuosivuokrasta peritään 45,86 % siltä ajalta, jona tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokraasuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen kerkotuesta annetun lain

(604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta ottaen huomioon, mitä vuokranalennuksen mahdollisesta päättymisestä on mainittu tämän vuokrasopimuksen 20.1 §:n e-kohdassa.

Asuntotontin asuintilan tuottotavoite on 4 % ja liiketilan 5 %.

Asuinrakennusoikeuden arvoitu markkinavuokraushinta on n. 266 104 euroa/vuosi ja alennettu vuokra 122 035,29 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2289). Näin ollen subventio euroina per vuosi on noin 144 068,71 euroa eli 54,14 %.

Alueen keskeneräisyyden vuoksi edellä määritellyn mukaisesta alennetusta vuosivuokrasta (122 035,29 euroa) peritään myönnetyn huojennuksen (20 %) johdosta 80 % 31.12.2028 saakka.

Markkinavuokraushinta on liiketilan osalta 640 e/k- m². Liiketilan vuokra on 8 128 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2289)

Alueen keskeneräisyyden vuoksi edellä määritellyn mukaisesta vuosivuokrasta (8 128 euroa) peritään myönnetyn huojennuksen (20 %) johdosta 80 % 31.12.2028 saakka.

Näin ollen kiinteä alkuvuosivuokra (1.1-31.12) on edellä mainitut alennukset huomioiden (97 628,24 + 6502,40) 104 130,64 euroa.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.6.2023 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vahvistamien yleisten vuokrausperiaatteiden mukaisesti 31.12.2085 saakka.

Rekisteröinti

Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0912770-2) on merkitty kaupparekisteriin 28.10.1992.

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.

Muilta osin viitataan liitteenä 1 olevaan maanvuokrasopimusluonnokseen.