

MUISTIO**Asuntotontin (AK, 6 500 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Helsingin kaupungin Asuntotuotannolle (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20083-4)**

HEL 2023-008675

Naurunkatu 1

Hakemus

Helsingin kaupungin Asuntotuotanto pyytää 21.6.2023 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille Länsisataman Jätkäsaaresta lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten asuinkerrostalotontin (AK) 20083/4 16.8.2023 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.1.2022 (14 §) valita Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20083 tonttien (AK) 2 ja 3 varauksensaajaksi Helsingin kaupungin Asuntotuotannon päätöksestä ja sen liitteistä ilmenevin ehdoin. Tontti on varattu asuntohankkeiden suunnittelua varten ja varaus on voimassa 31.12.2024 saakka.

Sittemmin korttelin 20083 tontit 2 ja 3 on yhdistetty 2.1.2023 voimaan tulleella tonttijaon muutoksella 13936 tontiksi 4.

AK-tontille 20083/4 toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I –ehdoin.

Asemakaava- ja tonttitiedot

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

Kaava-alueelle sijoittuu muun muassa asuinkerrostalotontti (AK) 20083/4. Tontin asuinrakennusoikeus on yhteensä 6 500 k-m².

Tontin 20083/4 pinta-ala on 3 858 m² ja osoite Naurunkatu 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 6.1.2023.

Autopaikat

Tontin asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat sijoitetaan tontille 20077 Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n toimesta rakennettavaan pysäköintitaloon.

Tontin autopaikkavelvoite määräytyy asuinrakennusoikeuden osalta asemaakaavan osoittaman pysäköintinormin mukaan: vähintään 1 ap / 135 k-m².

Maaperätiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontilla on todettu pilaantuneisuutta ja pilaantunut maaperä on tarkoitus puhdistaa tarvittavissa määrin tontin rakentamisen yhteydessä rakentajan toimesta.

Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana on Helsingin kaupungin Asuntotuotanto. Tontin 20083/4 suunnittelu on käynnissä ja hankkeen tavoiteaikataulu rakentamisen aloittamiselle on kevät 2024.

Hankkeen suunnitelmat on käsitelty ja hyväksytty alueryhmässä.

Tontille rakennetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I –ehdoin. Kohteeseen suunniteltu asuntomäärä on hankkeen mukaan 79 kpl, joista perheasuntojen osuus on 69,6 %. Perheasuntojen keskipinta-ala on 93.1 m².

Asuntotontit-tiimin päällikkö ei ole vielä tutkinut tontille toteutettavia rakennuksia koskevia suunnitelmia (pääpiirustuksia). Suunnitelmat tulevat tutkittavaksi Lupapistein kautta.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 1.7.2022 (222 §) vahvistaa tontin 20083/3 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet seuraavin ehdoin:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 57 euroa.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuok-rasta peritään vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2028 saakka.

Kaupunginvaltuusto päätti 1.7.2022 (222 §) vahvistaa tontin 20083/2 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet seuraavin ehdoin:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon osalta 55 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.

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

Vuokrausperiaatteiden mukaan Asuntotontin asuintilan vuokrasta peritään 4 % ja liiketilan vuokrasta 5 % tuotto.

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

Maanvuokra vuokra-ajalta

Vuokra koko vuokra-ajalta on siten 44 756,69 euroa.

$335\,675,20\text{ €} \times 80\% : 12 \times 2\text{ kk}$

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

Tällöin tontin vuokra on 22 378,35 euroa/kk.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 16.8.2023 ja on voimassa 15.8.2024 saakka.

Lisäehdot

Lyhytaikaiseen vuokrasopimukseen otetaan mm. Jätkäsaaren rakentamisen logistista ohjausta, jätteiden putkikeräysjärjestelmää sekä maaperän puhdistamista koskeva ehdot. Ehdot perustuvat pääasiallisesti kaupunkiympäristölautakunnan päättämiin Jätkäsaaren alueen tontinvausten alueellisiin lisäehtoihin.

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.