

MUISTIO

Asuntotontin (kerrostalo, 17 917 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Ahdinlaiturille Hitas I -omistusasuntoja varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20830/4)

HEL 2021-005906, A1120-470

Länsisatamankatu 41

Hakemus

Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 1.3.2022 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Ahdinlaiturille pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella asuntotarkoituksiin Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20830 tontin 4.

Sittemmin Helsingin kaupungin asuntotuotanto on 20.3.2023 toimittanut päivitetyn hakemuksen ja esittänyt siinä vuokrauksen alkamisajankohdaksi 1.4.2023.

Varauspäätös ja varauksen jatkaminen

Kaupunginhallitus päätti yleistä tontinvarauskierrosta koskevalla päätöksellään 28.1.2013 (139 §) varata Atlantinkaaren itäosan alueen (myöhemmin asemakaavan muutoksen nro 12331 mukaisen tontin 20830/1) asuntotuotantotoimistolle (nyk. asuntotuotantopalvelu) 31.12.2014 saakka asuntotuotantoa varten siten, että alueelle myöhemmin asemakaavalla osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 60 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisena Hitas- omistusasuntotuotantona Hitas I –ehdoin ja/tai muuna välimuodon asuntotuotantona ja enintään noin 40 % valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona.

Tämän jälkeen varausaika on jatkettu usealla päätöksellä, viimeisimmän kerran tonttipäällikön päätöksellä 3.2.2021 (5 §).

Asuntotuotantopalvelun ilmoituksen mukaan kaavatontista 20830/1 muodostettu tontti 20830/4 on tarkoitus toteuttaa vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin varauspäätöksen ehtojen mukaisesti.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 25.5.2021 (86 §) vuokrata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20830 tontin 4 (kiinteistötunnus 91-20-830-4, pinta-ala 5 501 m², os. Länsisatamankatu 41) Helsingin kaupungin asuntotuotannolle perustettavan As Oy Helsingin Ahdinlaiturin lukuun rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.6.2021 – 15.6.2022.

Suunnitelmien hyväksyminen ja käytetty rakennusoikeuden määrä

Asuntopalvelut yksikön päällikkö päätti 5.10.2021 (93 §) hyväksyä Asunto Oy Helsingin Ahdinlaiturin suunnitelmat. Po. päätöksen mukaan tontille rakennetaan yhteensä 212 asuntoa.

Po. päätöksen mukaan tontin poikkeamispäätöksen mukainen rakennusoikeus (17 885 k-m²) ylittyy ollen yhteensä 17 917 k-m², joten tontin osalta peritään maanvuokraa toteutettavan kerrosalan mukaisesti. Tiedot vastaavat lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmeneviä tietoja käytetyn rakennusoikeuden määrästä.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta 70% tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 asm².

Asuntopalvelut yksikön päällikön päätöksellään (5.10.2021, 93 §) hyväksymien suunnitelmien mukaan tontille rakennetaan yhteensä 212 asuntoa, joista perheasuntoja on 109 kpl ja perheasuntojen keskipinta-ala 83.4 asm². Vaikka perheasuntojen prosentuaalinen osuus jää 5,5% vajaaksi 70 %-yksikön vaatimuksesta, on se po. päätöksen mukaan hyväksyttävissä, kun kyseessä on mittava kohde, jossa yhden yhtiön lukuun on tulossa paljon asuntoja kerralla myytäväksi.

Sittemmin perheasuntojen prosentuaalinen määrä on suunnittelutyön edetessä pienentynyt 0,33 %-yksikköä ollen 64,17 %. Asuntotontit-tiimin päällikkö on hyväksynyt muutoksen sen ollessa vähäinen.

Selvyyden vuoksi todettakoon muutoksen perheasuntojen prosentuaalisessa määrässä johtuvan siitä, että kokonaisasuntoalan on todettu asuntopalvelut yksikön päällikön päätöksessä 3.3.2023 (29 §) kasvaneen 53.5 asm² 5.10.2021 (§ 93) tehdystä päätöksestä.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus täyttyvät.

Hitas -hankinta-arvon hyväksyminen

Asuntopalvelut yksikön päällikkö päätti 3.3.2023 (29 §) hyväksyä Asunto Oy Helsingin Ahdinlaiturin hankinta-arvoksi 77 598 20 euroa (alv. 24 %).

Hankkeen energiatehokkuus

Vuokralaisen toimittamien energiatodistusten mukaan hanke toteutetaan siten, että rakennusten laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on 72 - 73 kWh/m²/vuosi. Rakennukset täyttävät siten energiatehokkuusluokan A vaatimukset vuoden 2018 määräysten tasossa.

Maanvuokrasopimusluonnoksen liitteet

Selvyyden vuoksi todettakoon, että pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen liitteet (Rasitesopimus, päiv. 7.10.2021 Pelastustien liitekartta, päiv. 9.1.2018) on toimitettu ja annettu tiedoksi vuokralaiselle sähköpostitse 24.3.2023.

Omistamisrajoituksen valvontaa, asuntojen arvontaa, asunto-osakkeiden myyntiä sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevan sitoumuksen toimittaminen

Uudessa Hitas-järjestelmässä vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista rakennuttajan allekirjoittaman kiinteistölautakunnan 24.11.2009 (688 §) hyväksymän mallin mukaisen 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 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.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Jätkäsaaren Atlantinkaaren asemakaavan muutos nro 12331 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.12.2015 ja se on tullut voimaan 22.1.2016.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalotontti (AK) 20830/4. Tontin rakennusoikeus on myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaisesti yhteensä 17 885 k-m², josta vähintään 245 k-m² on toteutettava nk. kivijalkaliiketiloina. Tontin korkein sallittu kerrosluku on rakennusala-riippuen 3 - 14.

Tontin autopaikkavelvoite määräytyy seuraavan normin mukaan: vähintään suurempi luvuista 1 ap / 120 k-m² tai 0,6 ap /asunto. Autopaikat sijoitetaan tontille 20831/1 toteutettuun maanpäälliseen pysäköintitaloon.

Tontin 20830/4 pinta-ala on 5 501 m² ja osoite Länsisatamankatu 41. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.9.2018.

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.

Vakuuden määrä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §), että asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon 1.7.2022 alkaen.

Vuokrasopimuksen 3.2 §:n mukainen vakuuden määrä on 2 668 000 euroa (3 x 889 376,92 euroa + pyöristys ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon).

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 10.11.2021 (343 §) vahvistaa tontin 20830/4 vuokrausperiaatteet seuraavin ehdoin:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 55 euroa ja tontille toteutettavien nk. kivijalkaliike, -myymälä, -näyttely, -toimisto tai muiden vastaavien tilojen osalta vähintään 29 euroa.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Alkuvuosialennuksen johdosta tontin maanvuokrasta peritään 80 % 31.12.2026 saakka.

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. 2268)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.2268)	alkuvuosivu- okra- alennus 20%
17 646	55	1 247,40	38 821,20	880 464,82	704 371,85
271	29	657,72	392,95	8 912,11	7 129,68
17 917			39 214,15	889 376,92	711 501,54

$(17\,646 \times 55 \times 4\%) \times 22,68 - 20\%$ Asuintilojen vuosivuokra

$(271 \times 29 \times 5\%) \times 22,68 - 20\%$ Kivijalkaliiketilojen vuosivuokra

Tontin perusvuosivuokra (ind. 100) on siten asuintilojen osalta 38 821,20 euroa/vuosi ja kivijalkaliiketilojen osalta 392,95 euroa/vuosi eli yhteensä 39 214,15 euroa/vuosi. Perittävä maanvuokra olisi vuonna 2023 edellä selostettu ns. alkuvuosialennus (20 %) huomioiden asuintilojen osalta 704 371,85 euroa ja kivijalkaliiketilojen osalta 7 129,68 euroa eli yhteensä 711 501,54 euroa.

Tontin arvioitu markkinavuokra on asuintilojen osalta noin 1 104 583,13 euroa/vuosi (69 euroa/ind. 100).

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman ns. alkuvuosialennusta on noin 889 376,92 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraavat alennukset:

- ns. alkuvuosialennus, voimassa 1.4.2023 - 31.12.2026, arvioitu alennus noin 177 875,38 euroa/vuosi.

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 määritelty maanvuokra.

Vuokran määrittelyssä huomioidaan samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut Hitas- ja sääntelemättömien tonttien vuokrausperusteet sekä niiden keskinäiset suhteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

2

Vuokrasopimukseen merkitään Hitas-tontin perusvuosivuokran lisäksi sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra. Hitas-sääntelyn päättyessä tontin vuokra korotetaan vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

Tontti 20830/4 sijoittuu varsin keskeiselle paikalle meren ja kantakaupungin läheisyyteen. Näin ollen kyseessä olevan tontin sääntelemättömän vertailuvuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinrakennusoikeuden yksikköhintana 69 euroa/k-m². Yksikköhinta vastaa pääoma-arvoa (ind. 2268) noin 1 564 euroa/k-m². Sääntelemättömän vertailuvuokran määrittelyssä on otettu huomioon Jätkäsaaren alueelle aiemmin vahvistetut Hitas- ja sääntelemättömien tonttien vuokrausperiaatteet 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 esitetyn perusteiden.

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 Ahdinlaituri toimittaa yhtiöjärjestyksensä maaomaisuuden kehittämisen ja tontit palvelun tontit -yksikölle. Yhtiöjärjestykseen tulee sisällyttää 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden uudet Hitas I -pykälät.

Kaupunki ei allekirjoita maanvuokrasopimusta ennen kuin Asunto Oy Helsingin Ahdinlaituri on toimittanut Hitas I -ehdot sisältävän yhtiöjärjestyksensä maaomaisuuden kehittämisen ja tontit palvelun tontit -yksikölle.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.4.2023 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Ahdinlaituri on merkitty kaupparekisteriin 20.10.2021.

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.