

Muistio/JJH**Asuntotontin (AK, 5 400 k-m²) vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, AK-tontti 49339/3)**

Koirasaarentie 38, A1149-719, HEL 2023-012832

Hakemus Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy pyytää 10.10.2023 saapuneella hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0787027-9) asuntotontin (AK) 49339/3 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.11.2023 lähtien.

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 10.6.2019 (446 §) varata Laajasalon Kruunuvuorenrannan AK-tontin 49339/3 Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan on selvitettävä ja toteutettava kustannuksellaan tarvittavat pohjanvahvistustoimenpiteet.
- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupungin ja korttelin muiden toimijoiden kanssa järjestämään tontista arkkitehtuurikutsukilpailun, ellei maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelu toisin päätä. Varauksensaajan hanke tulee suunnitella ja rakentaa voittaneen ehdotuksen mukaisesti tai vähintään Tontti on suunniteltava ja toteutettava voittanutta ehdotusta noudattaen tai vähintään sitä laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.
- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä, yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.

Tonttipäällikkö päätti 21.1.2021 (6 §) jatkaa varausaikaa entisin ehdoin 31.12.2022 saakka.

Edelleen tonttipäällikkö päätti 27.1.2023 (7 §) jatkaa varausaikaa entisin ehdoin 31.12.2023 saakka.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 14.3.2018 hyväksymän ja 5.10.2022 voimaan tulleen asemakaavan nro 12410 mukaan ohjeellinen kaavatontti 49339/3 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 5 400 k-m².

Ohjeellisen kaavatontin pinta-ala on noin 1 490 m² ja osoite on Koirasaarentie 36. Tonttia ei vielä ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Alueelliset lisäehdot –sitoumus

Allekirjoitettua sitoumusta ei vielä ole toimitettu.

Arkkitehtuurikutsukilpailu

Peab Oy (tontin 49339/1 varauksensaaja), Settlementtiasunnot Oy (tontin 49339/2 varauksensaaja) sekä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (tontin 49339/3 varauksensaaja) järjestivät yhteistyössä kaupungin kanssa korttelia 49339 koskevan arkkitehtuurikutsukilpailun korttelin tonteille rakennettavien asuinkerrostalojen, korttelipihan ja pihakannen alaisen pysäköintihallin suunnittelusta. Kilpailu alkoi 4.5.2022 ja päättyi 31.8.2022. Voittajaksi valittiin ehdotus Stansvikin Portti (arvostelupöytäkirja, 7.10.2022).

Piirustukset

Maankäyttö ja kaupunkirakenteen asuntotontit-tiimin päällikkö ei ole vielä tarkastanut tontille toteutettavia rakennuksia koskevia piirustuksia. Piirustukset tulevat tarkistettavaksi Lupapisteiden kautta.

Lyhytaikaisessa vuokrauksessa maanvuokra määritellään asemakaavan salliman kerrosalan mukaan. Maanvuokran perusteena on kuitenkin aina vähintään asemakaavan sallima kerrosala.

Valotaide

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan Tonttia sekä sille rakennettavia rakennuksia koskevan valotaidesuunnitelman sekä valotaiteen toteuttamista koskevan kustannusarvion Kaupungin tai sen määräämän antamien ohjeiden mukaisesti. Po. suunnitelman ja kustannusarvion tulee hyväksyttävä Kruunuvuorenrannan alueryhmällä ennen rakennuslupakäsittelyä.

Korttelin 49339 tonteille voidaan toteuttaa myös korttelia yhteisesti palveleva valotaideteos. Tällöin korttelin 49339 tonttien vuokralaiset/haltijat ovat velvollisia sopimaan edellä mainituista valotaideteoksen suunnitteluun, toteuttamiseen, ylläpitoon ja huoltoon liittyvistä seikoista sekä muista mahdollisista teokseen liittyvistä asioista keskenään.

Alueryhmä

Tontista 49339/3 on pidetty alueryhmä, mutta alueryhmä ei vielä ole antanut lausuntoaan (pitänyt lausuntokokousta). Lisäksi on pidetty koko korttelia 49339 koskeva alueryhmä.

Energiatehokkuus

Varauspäätöksen mukaan tontille rakennettavan rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/(m²/vuosi), ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä. Varauksensaajan tulee viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittää kaupungille varausalueelle rakennettavia rakennuksia koskevat energiatodistukset.

Energiatodistusta ei ole vielä toimitettu vuokranantajalle. Todistus tulee edellä mainitusti toimittaa viimeistään haettaessa vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista.

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Valtion tukemassa vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannossa ei ole perheasuntovaatimusta.

Kaupunki painottaa, että myös vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta tulee varmistaa riittävä huoneistotyypien monipuolisuus.

Yhteispiha ja autopaikat

Asemakaavan nro 12410 mukaan asuntotonttien (AK) 49339/1, 2 ja 3 pihalueet sijoittuvat korttelin keskellä olevalle yhteispihatontille (AK ah-pih). Po. Tonttien asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat sijoittuvat edellä mainitun yhteispihatontin alapuolelle maanalaisena pysäköintinä asemakaavassa kannen alaiseksi tilaksi osoitetulle alueelle (kaavamerkintä ka – pihakannen alle saa rakentaa autopaikkoja, pysäköintilaitoksista saa johtaa porras- tai hissiyhteyden rakennukseen ja pihakannelle).

Tontille 49339/3 on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja vähintään ap/130 k-m².

Maanalainen määräala vuokrataan yhteisesti määräosin määrälalle autopaikkoja sijoittaville asuntotonteille.

Asemakaavan mukaan ajoyhteys kannanalaiseen pysäköintilaitokseen johdetaan korttelin 49339 tontin 3 (ohjeellinen kaavatontti) kautta.

Määräalan vuokralaiset sopivat keskenään määräalan toteuttamisesta, käytöstä ja hallinnoinnista sekä tarpeellisista rasitteista, rasitteenluonteisista asioista ja/tai yhteisjärjestelyistä ympäröivien kiinteistöjen kanssa. Rakennuttaja vastaa osaltaan tontille 49339/3 osoitettujen velvoiteautopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä ja yhteispihatontin toteuttamisesta, käytöstä ja hallinnoinnista tonttien 49339/1 ja 2 kanssa.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperää on puhdistettu ympäristöviranomaisten päätösten mukaisesti.

Puhdistustoimenpiteistä on laadittu raportit:

- Tahvonlahden ojan kunnostus, Laajasalo, kunnostuksen loppuraportti, FCG Finnish Consulting Group Oy, 15.12.2010
- Koirasaarentien eteläpuolisen avo-ojan ympäristön kunnostus, Laajasalo, kunnostuksen toimenpideraportti, Uudenmaan Ympäristötekniikka Oy, 5.11.2014
- Setynoil Oy, Laajasalon entinen öljytuotteiden pakkaamoalue, kunnostuksen toimenpideraportti, Uudenmaan Ympäristötekniikka Oy, 8.5.2015.

Ympäristöviranomaisen on antanut puhdistamisesta lausunnot 11.1.2012, 14.11.2014 ja 19.5.2015. Kunnostettu kiinteistö on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä on tiedossa, että vuokra-alueen rakentaminen ja käyttö tulee edellyttämään ainakin korttelin 49339 muiden tonttien kanssa tehtävää rasite/yhteisjärjestelysopimusta.

Vuokralainen on osaltaan velvollinen sopimaan vuokra-alueen ja sitä ympäröivien kiinteistöjen (ml. kadut ja muut yleiset alueet) tai niille sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

Vuokrausperiaatteet ja vuokra

Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien vuokranmäärityksessä 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 ARAn hyväksymään enimmäishintaan.

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

Tontin arvoitu markkinahinta on viereisten tonttien arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 1 100 e/k-m². ARA ei ole vielä hyväksynyt tontin (asuminen) rakennusoikeuden yksikköhintaa. ARAlle on esitetty asumisen osalta yksikköhintaa 650 e/k-m².

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa

- Kruunuvuorenrannan alueen asuntotonteille myönnetään vuokrasuhteen alkamisesta lukien 10 prosentin alennus alueelle suunnitellun joukkoliikennesillan (Kruunusillat, siltayhteys) käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka. Asuintilan alennetusta maanvuokrasta ja liiketilan maanvuokrasta peritään siten ns. silta-alennuksen perusteella 90 % joukkoliikennesillan (Kruunusillat, siltayhteys) käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.

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

Tontti vuokrataan lyhytaikaisesti edellä mainitulla hinnalla vaikka ARAlta ei asiaan vielä olekaan saatu hyväksyntää. Asuintilan rakennusoikeuden hinta saattaa siten tontin pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä muuttua. Selvyiden

vuoksi todetaan, ettei kaupunki ole velvollinen korvaamaan tai palauttamaan vuokralaiselle lyhytaikaisen vuokrauksen perusteella perittyä vuokraa, vaikka maanvuokran perusteena oleva Aran hyväksymä rakennusoikeuden yksikköhinta pitkäaikaisessa vuokrauksessa olisi alempi kuin tässä lyhytaikaisessa vuokrauksessa.

Tontin vuokra on siten ARA-alennus ja muut mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden koko vuokra-ajalta 21 059,68 euroa.

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

Tällöin tontin vuokra on 10 529,84 euroa / kuukausi.

Vuokra-aika

Vuokra-aika lyhytaikaisessa on vuosi: 1.11.2023 – 31.10.2024.

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi Kruunuvuorenrannan alueella tavanomaisesti noudatettavat lisäehdot, jotka koskevat mm. Kruunuvuorenrannan rakentamisen logistista ohjausta, jätteiden putkikeräysjärjestelmää sekä maaperän puhdistamista. Lisäksi vuokralainen on velvollinen tekemään hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämät yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset muiden korttelin 49339 tonttien kanssa.

Muutoin ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä, rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.