



Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit

Muistio/JJH

Asuntotontin (AK, 1 200 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Turumankatu 14:lle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, AK-tontti 49274/8)

Turumankatu 14, A1149-675, HEL 2019-009188

Hakemus TA-Yhtymä Oy pyytää 12.1.2021 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Turumakatu 14:lle (Y-tunnus 3173465-6) asuntotontin 49274/8 pitkäaikaisesti 1.3.2021 alkaen.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata ohjeelliset asuntotontin 49274/8 TA-Yhtymä Oy:lle valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa varten 31.12.2020 saakka mm. seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajien tulee järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu korttelin 49274 tonttien 49274/1, 2, 3, 9 ja 10 osalta.

2

Kaupunki vuokraa pitkäaikaisesti Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle (palveluyhtiölle) yhteispihatontin (AH) 49274/11. Varauksensaajat ovat velvollisia laatimaan osaltaan mainittua yhteispihatonttia koskevan yleissuunnitelman ja kustannusarvion ottaen huomioon palveluyhtiön Kruunuvuorenranta-projekti ohjaa yleissuunnittelua kustannusarvioineen ottaen huomioon palveluyhtiön intressit ja tarpeet. Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan annettuja ohjeita.

Yleissuunnitelma on hyväksyttävä etukäteen palveluyhtiöllä. Samoin pihasuunnittelija ja varsinainen pihasuunnitelma on hyväksyttävä etukäteen palveluyhtiöllä.

3

Varausalue on toteutettava (suunniteltava ja rakennettava) kokonaisuudessaan valmiiksi varauksensaajien yhteistyönä.

Varauksensaajien on toteutettava kaikki varatut tontit valmiiksi 31.12.2021 mennessä.

Kaupunki voi hakemuksen perusteella varauksensaajista riippumattomasta ja perustellusta syyistä pidentää mainittua määräaikaa.

4

Varauksensaajien on toteutettava tontit hakemuksessaan ilmoittamiensa kehittämisteemojen mukaisesti.

Kehittämisteemojen jatkosuunnittelun ja toteutuksen tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten alue-, yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

Varauksensaajien tulee riittävällä tavalla raportoida ja todentaa kehittämisteemojen toteutuminen.

5

Varaus tulee voimaan, kun varauksensaajat ovat toimittaneet allekirjoitettuna liitteeseen 5 sisältyvän Kruunuvuorenrannan alueellisten lisäehtojen noudattamista koskevan sitoumuksen.

6

Varauksensaajien on noudatettava lisäksi

- Yleisiä varausehtoja (energiatehokkuusvaatimus, perheasuntovaatimus).
- Hitas-tuotannon osalta Hitas-lisäehtoja.
- Kruunuvuorenrannan alueellisia lisäehtoja.
- Kiinteistöviraston tonttiosaston toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille.

Alueelliset lisäehdot –sitoumus

Allekirjoitettu (23.1.2019) sitoumus on toimitettu.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin päällikkö on päätöksellään 19.9.2019 (259 §) vuokrannut tontin 49274/8 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.9.2019 – 15.9.2020.

(A1149-649)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49274/8 kuuluu asuinkerrostalon korttelialueeseen. Tontin rakennusoikeus on 1 200 k-m².

Tontin pinta-ala on 420 m² ja osoite on Turumankatu 14. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.11.2018.

Suunnitelmien hyväksyminen sekä rakennuslupa

Asuntotonttitiimin päällikkö on 17.9.2020 hyväksynyt tontin 49274/8 rakentamista koskevat suunnitelmat. Hyväksytyjen suunnitelmien mukaan tontille toteutetaan neljäkerroksinen asuinkerrostalo. Rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on yhteensä 1 200 k-m², asemakaavan sallima 1 200 k-m² rakennusoikeus ei ylity.

Tontille 49274/8 on 6.2.2020 (79 §) myönnetty rakennuslupa (lupatunnus: 49-0204-20-A).

Alueryhmä on lausunnossaan 3.9.2019 puoltanut kohteen suunnitelmien hyväksymistä lausunnossa mainitut kommentit huomioiden.

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Valtion tukemien vuokra-asuntojen osalta ei noudateta (säännelty tuotanto).

Hitas-sääntely/valtion tukema vuokratalo ja asunto-osakeyhtiö

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Asiassa on kuitenkin huomattava, että kysymys on valtion tukemasta vuokratalosta, jota omistamaan ja tonttia hallitsemaan on perustettu asunto-osakeyhtiö. Selvityksen mukaan yhtiön yhtiöjärjestys tulee vastaamaan vuokrakohteiden yhtiöjärjestystä.

Tontin maanvuokrasopimukseen sisällytetään asuntojen vuokra-asuntokäyttövelvoitetta ja huoneenvuokrien omakustannusperusteista määräytymistä koskevia ehtoja sekä osakkeiden luovutukseen liittyviä ehtoja, kuten ARA:n ja kaupungin etukäteistä suostumusta sekä enimmäishintaa koskevia ehtoja. Asiassa edellytetään, että vuokralainen ja osakkeenomistaja (TA-Yhtymä Oy) allekirjoittavat tontin vuokrasopimuksen ja sitoutuvat noudattamaan sopimussakon uhalla (enintään 200 000 euroa/asunto) mainittuja velvoitteita.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Tarkkailuputket

Vuokranantajalla on oikeus asentaa vuokra-alueelle orsi- ja pohjaveden tarkkailuputkia.

Energiatehokkuus

Vuokralainen on toimittanut tonttia 49274/8 koskevan energiatehokkuustodistuksen, joka täyttää varausehdoissa asetetut vaatimukset.

Valotaide

Valotaide toteutetaan yhteisesti kortteliin 49274. Osapuolet ovat velvollisia keskenään sopimaan valotaiteen suunnittelusta, toteuttamisesta ja käytöstä.

Muuntamot

Autopaikat

Hankkeen (49274/8) asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat sijoitetaan AH-tontille 49274/11 (yhteensä 5 autopaikkaa). Lisäksi hankkeen kolme autopaikkaa ja yksi vierasautopaikka sijoitetaan maantasoiselle pysäköintitontille (LPA) 49273/3.

Pysäköintitontti (LPA) 49273/3 on kaavassa osoitettu tonttien 49274/5 ja 8 autopaikoille. Rakennuttajakokouksissa ja alueryhmissä on kuitenkin sovittu, että pysäköintitontille (LPA) 49273/3 sijoitetaan sen sijaan korttelin 49274 asuntotonttien 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 ja 10 auto-/vierasautopaikkoja.

Korttelin 49274 asuntotontit, jotka sijoittavat autopaikkoja maanpäällisille LPA-alueille, ovat keskenään velvollisia sopimaan pysäköintitonttien pitkäaikaisista vuokraamisista, toteuttamiseksi tarvittavien lupien hakemisesta sekä muista mahdollisista tonttien toteuttamiseksi tarvittavista sopimuksista ja järjestelyistä.

Maanalainen pysäköintihalli, määräala

Korttelin 49274 asuntotonttien varauksensaajat ovat keskenään suunnitelleet, että yhteispihatontin maanalaiset alueet vuokrattaisiin asuntotonttien vuokralaisille / omistajille seuraavin jaoin:

- määräala 1 (vuokrasopimus 1): asuntotonttien 49274/1 ja 2 pysäköintiä palveleva alue yhteisesti näiden ilmoittamin määräosin,
- määräala 2 (vuokrasopimus 2): asuntotonttien 49274/3, 9 ja 10 pysäköintiä palveleva alue yhteisesti näiden ilmoittamin määräosin ja
- määräala 3 (vuokrasopimus 3): asuntotonttien 49274/4, 6, 7 ja 8 pysäköintiä palveleva alue yhteisesti näiden ilmoittamin määräosin.

Kunkin määräalan vuokralaiset sopivat keskenään määräalan toteuttamisesta, käytöstä ja hallinnoinnista. Lisäksi eri määräalojen vuokralaisten on sovittava toisten määräalojen vuokralaisten kanssa tarpeellisista rasitteenluonteisista asioista.

Maanalaisten määräalojen (kaavassa ma-2 –merkintä mahdollisine lisäalueineen) ulkopuolelle voi sijoittua rasitteenluonteisesti läpivientejä,

rakenteita ja / tai laitteita tai vastaavia siten kuin yhteispihatonttia koskevissa suunnitelmissa ja sopimuksissa on sovittu tai sovitaan Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n kanssa.

Maanalainen määräala on osa yhteispihatonttia (AH) 49274/11, joka vuokrataan myöhemmin Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle.

Maanalaisten määräalojen sijainnit määritellään myöhemmin pitkäaikaisessa vuokrauksessa tarkemmin sekä horisontaalisesti että vertikaalisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että määräala 3 (tontteja 49274/4, 6, 7 ja 8 palvelevat noin 56,5 m² ja 1 786 m² suuruiset määräalat) on vuokrattu pitkäaikaisesti asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 15.2.2021 (16 §).

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-aluetta koskee yhteisjärjestelysopimus (asuntotntitiimin tiimipäällikön päätös 15.1.2021 (3 §)), joka liitetään osaksi myös tätä vuokrausta.

Vuokrasopimukseen sisällytetään lisäksi aina yleinen rasite-ehto, jonka mukaan 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.

Muita erityisehtoja

- Kaikki tontit korttelissa 49274 on toteutettava valmiiksi 31.12.2021 mennessä
- Varauksensaajien tulee riittävällä tavalla raportoida ja todentaa kehittämisteemojen toteutuminen, kehittämisteema korttelissa 49274: osallistava suunnittelu

Selvyyden vuoksi todetaan, että hanke on ilmoittanut hakevansa jatkoaikaa edellä mainittuun määräaikaan koskien korttelin tonttien toteuttamista valmiiksi. Määräaikaa jatketaan erillisellä päätöksellä.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 30.1.2019 (31 §) vahvistaa kortteleiden 49273 ja 49274 asuntotonteille vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Hitas-omistusasuntotuotantona, valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuntotonttien 49273/4, 49273/5, 49273/6, 49273/8, 49273/9, 49273/10, 49273/11 ja 49273/12 sekä 49274/3-10

vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 37 euroa.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen, julkisten palvelutilojen (esim. päiväkot), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

- Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta peritään valtion tukemilta (pitkä korkotuki) tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja mahdollisilta vapaarahoitteisilta kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2021.

Tämän lisäksi asuntotonttien vuosivuokrasta myönnetään vuokrasuhteen alkamisesta lukien 10 %:n alennus alueelle suunnitellun joukkoliikennesillan (Kruunusillat, siltayhteys) käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.

Edellä mainittujen alennusten päätyttyä asuntotonttien 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

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

Tontti	k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1987)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 1987)	Alkuvuosivuokra alennukset huomioiden (10 % + 30 %)	Alennettu vuokra (10 % +20 %) 1.1.2022 alkaen arviolta 31.12.2026 saakka	Ara-alennettu vuokra 80 % 1.1.2027 alkaen
8	1 200	37	735,19	1 776	35 289,12	22 232,15	n. 25 408	n. 28 231

$(1\,200\text{ k-m}^2 \times 37\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,87 \times 70\% \text{ (ara-alennus + alkuvuosialennus)}$
 $\times 90\% \text{ (silta-alennus)}$

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on alennuksen huomioiden 22 232,15 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.3.2021 – 31.12.2021 (10 kk) on 18 526,79 euroa (22 232,15 : 12 x 10).

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 42 919,20 euroa/vuosi. Markkinavuokra on arvioitu viereisen korttelin tonteille 49273/6 ja 10 vahvistetun (kvsto 11.3.2020, 85 §) sääntelemättömän vuokrausperiaatehinnan 45 euroa (ind. 100) perusteella.

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman ns. alkuvuosialennuksia on noin 35 289,12 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraavat alennukset:

- ns. silta-alennus, voimassa 1.3.2021 – arviolta 31.12.2026, arvioitu alennus noin 2 470 euroa/vuosi ja 1.1.2022 - arviolta 31.12.2026, arvioitu alennus noin 2 820 euroa/vuosi
- ara-alennus, voimassa valtion korkotuen maksamisen ajan, arvioitu suuruus noin 7 060 euroa/vuosi.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.3.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Turumankatu 14 (Y-tunnus 3173465-6) on merkitty kaupparekisteriin 27.11.2020.

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 49274 tonttien kanssa.

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