



Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit

Muistio/JJH

Asuntotontin (AK, 4 600 k-m²) vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Asunto Oy Brygga, Helsingille (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, AK-tontti 49288/3)

Saaristolaivastonkatu 20, Ellidankuja 7, A1149-686, HEL 2022-003142

Hakemus Westpro cc Oy pyytää 25.2.2022 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Brygga, Helsingille (y-tunnus 3122290-9) asuntotontin (AK) 49288/3 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.4.2022 lähtien.

Laatu- ja hintakilpailu sekä varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 4.6.2018 (409 §) varata korttelit 49288 ja 49289 laatu- ja hintakilpailua varten (jatkossa kilpailu). Samalla kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan päättämään kilpailun ehdoista ja järjestämään kilpailun sekä päättämään kilpailun perusteella korttelien varauksensaajista ja varausten ehdoista. Kilpailun kohteena oli asunto- ja yhteispihakorttelit 49288 ja 49289, joissa on kerrosalaa yhteensä 17 400 k-m². Kumpikin kortteli käsittää kaksi asuntotonttia ja niitä palvelevat yhteispihatontit.

Kilpailun laadullinen vaihe ajoittui ajalle 6/2018–11/2018. Suunnitelmat arvioitiin tämän jälkeen ja neljä parasta ehdotusta valittiin hintakilpailuvaiheeseen. Hintakilpailu järjestettiin ajalla 1/2019–2/2019.

Kaupunkiympäristölautakunta 7.5.2019 (222 §) varata liitteestä 1 ilmenevät korttelit asuntohankkeen suunnittelua varten Westpro cc Oy:lle (y-tunnus 1085205-5) seuraavasti:

- varausalue on liitteestä 1 ilmenevät asunto- ja yhteispihakorttelit 49288 ja 49289 sekä niitä palvelevat pysäköintitontit 49298/1 ja 49299/1
- varaus on voimassa 31.12.2021 saakka. Varausta jatketaan kahdella vuodella, mikäli varauksensaaja täyttää jatkolle asetetut edellytykset.
- varauksessa noudatetaan liitteiden 1-11 ehtoja

Liitteenä 4 olevien erityisten varausehtojen mukaan varauksessa noudatetaan muun muassa seuraavia ehtoja:

1

Kortteleiden 49288 ja 49289 suunnittelussa ja toteutuksessa tulee noudattaa

- liitteenä olevaa varauksensaajan laadullista suunnitelmaa (kilpailutyö),

- siihen annettuja arviointimuistiosta ilmeneviä jatkosuunnitteluohjeita,
- kilpailuohjelmaa suunnitteluohjeineen sekä
- muutoin tätä varauspäätöstä.

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että kaikki poikkeamat asemakaavasta käsitellään niistä erikseen säädetyssä järjestyksessä. Siten tämä varauspäätös ei ole tae poikkeamisen hyväksymiselle.

Kaupungilla on kaikissa tapauksissa menettelyn missä vaiheessa tahansa oikeus edellyttää, että kilpailutyö muutetaan, mikäli se rakennusluvan edellytysten tai muun vastaavan syyn vuoksi on välttämätöntä.

2

Kilpailutyön laatinutta arkkitehtisuunnittelusta vastaavaa rakennussuunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman kaupungin suostumusta.

Suostumus voidaan antaa perustellusta syystä ja edellyttäen, että tilalle on osoittaa suunnittelija, joka täyttää sille kilpailuohjelmassa asetetut ja / tai myöhemmin rakennuslupakäsittelyn asettamat vaatimukset sekä jolla on kilpailutyön laatinutta suunnittelijaa vastaava kokemus ja osaaminen.

3

Tontit 49288/3 ja 49289/3 tulee toteuttaa vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona.

Tontit 49288/2 ja 49289/2 tulee toteuttaa joko asumisoikeusasuntotuotantona tai Hitas I –omistusasuntotuotantona.

Mahdollisessa Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Muussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

4

Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin.

Rakennuksen tulee täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päätä

5

Kortteleille 49288 ja 49289 esitetään samaa varauksensaajaa. Tämän vuoksi kaupungilla on oikeus kilpailuohjelman tarkoittamalla tavalla edellyttää jatkosuunnittelussa keinoja, joilla varmistetaan, että korttelit ovat kaupunkikuvalliselta ja arkkitehtuuriselta ilmeeltään riittävän erilaiset.

6

Varauksen kohteena olevat tontit tulee toteuttaa täysin valmiiksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sekä viranomaisten hyväksymään kuntoon 6 vuoden kuluessa varausajan alkamisesta (varauspäätöksen tekemisestä) tämän varauspäätöksen ja tulevien luovutussopimusten mukaisesti.

Vähintään toinen kortteleista 49288 tai 49289 tulee kokonaisuudessaan vuokrata pitkäaikaisesti /ostaa ja sen rakentaminen (varsinaiset rakennustyöt) aloittaa varausajan loppuun 31.12.2021 mennessä. Mikäli varauksensaaja täyttää tämän velvollisuutensa, on sillä oikeus saada varausaika jatkettua pitkäaikaisesti vuokraamatta / ostamatta olevan korttelin / korttelin osan osalta kahdella vuodella 31.12.2023 saakka. Tällöin varauksensaajan tulee vuokrata pitkäaikaisesti / ostaa myös toinen kortteli sekä aloittaa sen rakentaminen (varsinaiset rakennustyöt) viimeistään 31.12.2023.

Varauksensaajalla on oikeus saada pidennystä edellä mainittuihin määräaikoihin, mikäli tontit eivät kokonaan tai osittain ole rakentamiskelpoisia kaupungin arvioimassa aikataulussa. Määräaikoja pidennetään siihen saakka, kunnes korttelit ovat rakentamiskelpoisia. Kaupunki on arvioinut tonttien olevan rakentamiskelpoisia alkuvuodesta 2021 lukien.

Selvyyden vuoksi todetaan, että varausajan jatkaminen edellyttää muutoinkin varauspäätöksen ehtojen noudattamista.

Varauksensaajan on laadittava varauspäätöksen tekemisen jälkeen syyskuuhun 2019 mennessä suunnitelma tonttien suunnitelmien alueryhmäkäsittelyjen ja rakennuslupien hakemisen, tonttien ostamisen / pitkäaikaisen vuokraamisen, rakentamisen aloittamisen, rakentamisen vaiheistuksen sekä rakennusten valmistumisen tavoitteellisesta aikataulusta.

Varauksensaajan tulee näin osoittaa pystyvänsä täyttämään edellä mainitun rakentamiselle asetetun määräajan. Suunnitelmalle tulee saada kaupungin

hyväksyntä. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan hyväksyttyä suunnitelmaa, ja siten se on osa varausehtoja.

7

Varauksensaajan tulee esittää mahdolliset yhteistyökumppanit maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksyttäväksi.

Hyväksytyjen yhteistyökumppaneiden tulee noudattaa tämän varauspäätöksen ehtoja.

8

Varauksensaaja sitoutuu noudattamaan tähän varauspäätökseen liittyviä kortteleiden 49288 ja 49289 myynti- ja vuokrauseriaatteita.

9

Varauksensaajien on noudatettava lisäksi

- Yleisiä varausehtoja (energiatehokkuusvaatimus, perheasuntovaatimus),
- Kruunuvuorenrannan alueellisia lisäehtoja ja
- toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille.

Tonttipäällikkö päätti 25.1.2022 (8 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2022 saakka ja hyväksyä samalla yhteistyökumppaniksi Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n.

Alueelliset lisäehdot –sitoumus

Allekirjoitettua sitoumusta ei vielä ole toimitettu.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 9.10.2013 hyväksymän ja 22.11.2013 voimaan tulleen asemakaavan nro 12130 mukaan tontti 49288/3 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 4 600 k-m².

Tontin pinta-ala on 1 280 m² ja osoite on Saaristolaivastonkatu 20. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 3.12.2019.

Energiatehokkuus

Varauspäätöksen edellyttämää energiatehokkuustodistusta ei vielä ole toimitettu.

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Vuokralainen on hakemuksessaan ilmoittanut, että perheasuntoja tulee olemaan 66,7 % toteuttavasta huoneistoalasta ja että niiden keskipinta-ala on 90,7 m² (sis. parvet).

Valotaide

Vuokralainen on kilpailuvaiheessa laatimassaan suunnitelmassa esittänyt valotaidekonseptin. Konseptin mukaan korttelien 49288 ja 49289 valotaide muodostuu kahdesta toisiaan täydentävästä valoinstallaatiosta. Tonttien (49288-49289) varauksensaajat ovat velvollisia keskenään sopimaan valotaiteen suunnittelusta, toteuttamisesta ja käytöstä.

Muuntamot

?

Autopaikat

Asemakaavan nro 12130 mukaan korttelien 49288 ja 49289 asuntotonttien autopaikat sijoitetaan korttelien yhteispihatonteille (AH) toteutettaviin kannenalaisiin pysäköintilaitoksiin.

Asemakaavan mukaan autopaikkatonteille (LPA) 49298/1 ja 49299/1 saa sijoittaa asuntotonttien (AK) 49288/2 (tontille 49298/1) ja 49289/2 (tontille 49299/1) autopaikkoja. Selvyyden vuoksi todetaan, että kilpailuohjelmassa on esitetty seuraava kaavapoikkeama:

- Korttelin 49288 molempien tonttien (2 ja 3) autopaikkoja voidaan sijoittaa autopaikkatontille (LPA) 49298/1 ja vastaavasti korttelin 49289 molempien tonttien (2 ja 3) autopaikkoja autopaikkatontille (LPA) 49299/1.

Vuokralaisen mukaan pysäköintilaitokseen ja autopaikkatontille sijoitettavat autopaikat korttelin asuntotonttien 49288/2 (Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy) ja 49288/3 (Westpro cc Oy) välillä jakaantuvat seuraavassa suhteessa:

- 46/89 (49288/3)
- 43/89 (49288/2)

Vielä ei tarkkaa tietoa, sijoitetaanko kaikki tontin 49288/3 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat pysäköintilaitokseen vai osin myös autopaikkatontille.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristövalvontapäällikön 20.5.2009

antaman päätöksen 100 § YMK 2009-680 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu toimenpideraportti: Neste Laajasalo, Varastoalue, Koirasaarentie 35, Golder Associates Oy, 21.10.2009. Ympäristöviranomaisen on kirjeessään 12.11.2009 todennut, että puhdistus on tehty päätöksen ja ympäristökeskuksen ohjeiden mukaisesti.

Vuokra-alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (16.3.2022) on tämän vuokrasopimuksen liitteenä. Raportin mukaan alueella on harjoitettu öljynjalostusta ja voiteluaineiden valmistusta.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä on tiedossa, että vuokra-alueen rakentaminen ja käyttö tulee edellyttämään ainakin korttelin 49288 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

Kaupunginvaltuusto vahvisti 28.8.2019 (234 §) sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntotonttien 49288/3 ja 49289/3 myyntiperiaatteet sekä vuokrattavien asuntotonttien 49288/2 ja 49289/2, yhteispihatonttien 49288/1 ja 49289/1 sekä autopaikkatonttien 49298/1 ja 49299/1 vuokrausperiaatteet seuraavasti:

1

Asuntotontit 49288/3 ja 49289/3 myydään noudattaen seuraavia kerrosneliömetrikohtaisia yksikköhintoja:

- asuintilat 1 165 euroa
- liiketilat 350 euroa

Yksikköhinnat sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että luovutushetkellä niitä verrataan pistelukuun 1959 (2/2019). Indeksien muutoksesta huomioidaan kuitenkin vain sen nousu. Siten edellä mainitut yksikköhinnat ovat vähimmäishintoja.

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

Kauppahinta määräytyy vähintään tontille asemakaavassa osoitetun kerrosalan mukaan. Mikäli toteutetaan kaavan sallimaa kerrosalaa enemmän, määräytyy kauppahinta toteutetun kerrosalan mukaan.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan kiinteistökaupassa määritellyn kauppahinnan perusteena ollutta kerrosalaa enemmän.

2

Valtion tukemana asumisoikeusasuntotuotantona tai Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavat asuntotontit 49288/2 ja 49289/2 vuokrataan pitäen vuosivuokran määräytymisen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavia seuraavia kerrosneliömetrihintoja:

- asuintilat 38 euroa (nykyarvo 744 euroa)
- liiketilat 18 euroa (nykyarvo 353 euroa)

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

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta (pitkäkorkotuki) tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja mahdollisilta vapaarahoitteisilta ja sääntelemättömiltä kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2024 saakka.

Edellä mainitun alennuksen päätyttyä asuntotonttien vuosivuokrista 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).

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

Tontit vuokrataan korkeintaan 31.12.2085 saakka.

3

Yhteispihatontit 49288/1 ja 49289/1 sekä pysäköintitontit 49298/1 ja 49299/1 vuokrataan pitäen vuosivuokran määräytymisen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttinelämetrihintana 1 euroa / m² (nykyarvo 19,59).

Tontit vuokrataan korkeintaan 31.12.2085 saakka.

Muutoin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien, yhteispihatonttien ja autopaikoitusalueiden vuokraus- ja myyntiehtoja sekä toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta ja muiden tonttien 5 % niiden laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokra

Kuten edellä on mainittu, tontille 49288/3 ei ole vahvistettu vuokrausperiaatteita vaan myyntiperiaatteet. Tontti vuokrataan nyt ennen tontin myymistä lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten. Vuokraushinta määritellään vahvistettujen myyntiperiaatteiden mukaisen yksikköhinnan mukaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että myyntiperusteissa vahvistetut yksikköhinnat (asuminen 1 165 e/k-m² ja liiketilat 350 e/k-m²) ovat sidottu elinkustannusindeksiin siten, että luovutushetkellä niitä verrataan pistelukuun 1959 (2/2019). Indeksien muutoksesta huomioidaan kuitenkin vain sen nousu. Mainitut yksikköhinnat ovat vähimmäishintoja. Elinkustannusindeksi on tällä hetkellä 2084 (2/2022). Indeksillä tarkistettu yksikkö asumisen osalta on siten noin 1 239 e/k-m² ja liiketilojen osalta noin 372 e/k-m². Vuokraushinnasta annetaan alkuvuosialennus ja ns. silta-alennus.

Tontin 49288/3 lyhytaikaisen vuokrauksen vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2084)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 2084)	Alkuvuosivuokra- alennukset huomioiden (20 % + 10 %)
4 600	59,5	1 239,98	10 948	228 156,32	164 272,55

$(4\ 600\ \text{k-m}^2 \times 59,5\ \text{e/k-m}^2 \times 4\%) \times 20,84 \times 80\% \text{ (alkuvuosialennus)} \times 90\% \text{ (silta-alennus)}$

Maanvuokra vuokra-ajalta:

Vakiintuneen käytännön mukaan tontin maanvuokra peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta.

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta on 27 378,76 euroa (164 272,55 : 6).

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 13 689,38 euroa / kuukausi (164 272,55 : 12).

Vuokra-aika

Vuokra-aika lyhytaikaisessa on vuosi: 1.4.2022 – 31.3.2023

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 49288 tonttien ja tarvittaessa myös korttelin 49289 tonttien kanssa.

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