



Kaupunkiympäristön toimiala  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Asuntotontit

## Muistio/JJH

### Asuntotonttien (AR, 550 k-m<sup>2</sup> ja A, 2 822 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen TA-Asumisoikeus Oy:lle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontit 49274/6 ja 7)

Turumankatu 6 ja 10, A1149-673 ja A1149-674, HEL 2019-009185 ja HEL 2019-009187

**Hakemus** TA-Asumisoikeus Oy pyytää 12.1.2021 lähettämillään hakemuksilla, että kaupunki vuokraisi TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5) asuntotontit 49274/6 ja 7 pitkäaikaisesti 1.3.2021 alkaen.

**Varauspäätös** Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata ohjeelliset asuntotontit 49274/6 ja 7 TA-Asumisoikeus Oy:lle välimuodon asuntotuotantoa (asumisoikeus- tai Hitas-omistusasuntotuotanto) 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 syystä 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 tiimipäällikkö on päätöksellään 19.9.2019 (261 §) vuokrannut tontin 49274/6 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.9.2019 – 15.9.2020.

(A1149-647)

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 19.9.2019 (260 §) vuokrannut tontin 49274/7 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.9.2019 – 15.9.2020.

(A1149-648)

### **Asemakaava- ja tonttitiedot**

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49274/6 kuuluu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen (AR). Tontin 49274/6

rakennusoikeus on 550 k-m<sup>2</sup>. Tonttia koskee mm. seuraavat asemakaavamerkinnot:

- Si = rakennusala, jolle tulee rakentaa rakennuksiin liittyvä yhtenäinen 2,5 m leveä sisääntuloterassi

Edelleen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49274/7 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin 49274/7 rakennusoikeus on 2 550 k-m<sup>2</sup>. Tonttia koskee mm. seuraavat asemakaavamerkinnot:

- si = rakennuslala, jolle tulee rakentaa rakennuksiin liittyvä yhtenäinen 2,5 m leveä sisääntuloterassi
- ar = Rakennusalan osa, johon tulee rakentaa rivitaloja tai muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Rakennusten räystäslinjan tulee olla yhtenevä.
- par = Rakennusala, jonka ylimmässä kerroksessa asuntoihin saa rakentaa parven, jossa on asuin- ja työtiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asunnon pohjapinta-alasta. Parvia varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. A-korttelialueilla, mikäli ylimmän kerroksen asuntoihin rakennetaan parvia, ei tarvitse sijoittaa saunaa asukkaiden käyttöön ullakolle tai ylimpään kerrokseen.

Tontin 49274/6 pinta-ala on 615 m<sup>2</sup> ja osoite on Turumankatu 6. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.11.2018.

Tontin pinta-ala on 757 m<sup>2</sup> ja osoite on Turumankatu 10. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.11.2018.

## Suunnitelmien hyväksyminen sekä rakennuslupa

Tontti 49274/6

Asuntotonttitiimin päällikkö on 11.2.2020 hyväksynyt tontin 49274/6 rakentamista koskevat suunnitelmat. Hyväksytyjen suunnitelmien mukaan tontille toteutetaan kaksikerroksinen paritalo ja rivitalo. Rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on yhteensä 550 k-m<sup>2</sup>, lisäksi toteutetaan ulkovarastoja yhteensä 11,5 k-m<sup>2</sup>. Näin ollen asemakaavan sallima 550 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus ei ylity.

Tontille 49274/6 on 8.10.2020 (627 §) myönnetty rakennuslupa (lupatunnus: 49-0748-20-A).

Autopaikat (4 autopaikkaa) sijoittuvat korttelin keskellä olevan AH korttelialueen tontin 49274/11 alle tulevaan pysäköintihalliin. Tontin 49274/7 kanssa yhteinen vierasautopaikka (yksi) sijoittuu LPA-alueelle (49273/3) Turumankadun varteen.

Tontti 49274/7

Asuntotonttitiimin päällikkö on 30.6.2020 hyväksynyt tontin 49274/7 rakentamista koskevat suunnitelmat.

Tontille 49274/7 on 12.1.2021 (15 §) myönnetty rakennuslupa (lupatunnus: 49-3517-20-A).

Tontille toteutetaan kahdeksankerroksinen parvellinen asuinrakennus sekä kaksikerroksinen asuinrakennus. Rakennusten kerrosala on yhteensä 2 822 k-m<sup>2</sup>. Käytettyyn rakennusalaan on laskettu mukaan asemakaavan salliman parven ”par” kerrosalaa 218,8 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan sallima rakennusoikeus (2 550 k-m<sup>2</sup>) ylitetään siten 272 k-m<sup>2</sup>:lla.

Autopaikat sijoittuvat korttelin keskellä olevan AH korttelialueen tontin 49274/11 alle tulevaan pysäköintihalliin. Ajo halliin tapahtuu Saaristolaivastonkadulta tontin 49274/2 kautta ja Haakoninlahdenkadulta tontin 49274/5 kautta. Tontin 49274/6 kanssa yhteinen vierasautopaikka (yksi) sijoittuu LPA-alueelle (49273/3) Turumankadun varteen.

Alueryhmä on lausunnossaan 9.12.2019 puoltanut kohteiden (tontit 49274/6 ja 7) suunnitelmien hyväksymistä lausunnossa mainitut kommentit huomioiden.

### **Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala**

Asumisoikeusasuntojen osalta ei noudateta (säännelty tuotanto).

### **Maaperä**

Tontti 49274/6:

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen 19.6.2008 antaman päätöksen 163 § Ymk 2008-1280 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu raportti: Toimenpideraportti, St1 Helsinki Laajasalo öljyvarasto, Koirasaarentie 34, Helsinki, Golder Associates Oy, 28.11.2008. Ympäristökeskus on 12.1.2009 kirjeessään todennut, että puhdistus on tehty päätöksen mukaisesti.

Tontti 49274/7:

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 raportit: Neste Helsinki Laajasalo, Varastoalue, Koirasaarentie 35, Golder Associates Oy, 21.10.2009 ja Toimenpideraportti, Neste Helsinki Laajasalo, Voiteluainetehdas, Koirasaarentie 30, Pilaantuneen maaperän

kunnostustyö 26.4.-18.11.2010, Golder Associates Oy, 13.12.2010.  
Ympäristökeskus on antanut kunnostustyöstä lausunnot 12.11.2009 ja  
12.1.2011.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1  
(vuokrasopimusluonnos).

### **Tarkkailuputket**

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

### **Energiatehokkuus**

Energiatehokkuustodistusta ei tarvitse toimittaa muilla kuin kerrostalotuotantoon  
varattavilla tonteilla.

Vuokralainen on toimittanut tonttia 49274/7 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**

Hankkeiden asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat  
sijoitetaan AH-tontille 49274/11 (tontti 49274/6 yhteensä 4 autopaikkaa ja tontti  
49274/7 yhteensä 21 autopaikkaa). Lisäksi tonttien (49274/6 ja 7) yhteinen  
vierasautopaikka sijoittuu maantasoiselle pysäköintitontille (LPA) 49274/3.

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 vieraspaikkoja. On todettu, että kaikki suunnitellut vieraspaikat  
eivät mahdu po. LPA-tontille. Tämän johdosta vieraspysäköintipaikkoja tullaan  
toteuttamaan myös tonttien yhteisinä.

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.

## Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-aluetta koskee yhteisjärjestelysopimus (asuntonttitiimin 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

## 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. päiväkotitilojen), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

- Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista 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 vuosivuokrista myönnetään vuokrasuhteen alkamisesta lukien 10 %:n alennus alueelle suunnitellun joukkoliikennesillan (Kruunusillat, siltayhteys) käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.

Edellä mainittujen alennusten 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).

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 <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 1980)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 1980)	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
6	550	37	732,60	814,00	16 117,20	10 153,84	n. 11 604	n. 12 894
7	2 822	37	732,60	4 176,56	82 695,89	52 098,41	n. 59 541	n. 66 157

## Tontti 49274/6

$(550 \text{ k-m}^2 \times 37 \text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,80 \times 70\% \text{ (ara-alennus + alkuvuosialennus)} \times 90\% \text{ (silta-alennus)}$

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on alennuksen huomioiden 10 153,84, euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.3.2021 – 31.12.2021 (10 kk) on 8 461,53 euroa ( $10\ 153,84 : 12 \times 10$ ).

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 19 602 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 16 117,20 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraavat alennukset:

- ns. silta-alennus, voimassa 1.3.2021 – arviolta 31.12.2026, arvioitu alennus noin 1 130 euroa/vuosi ja 1.1.2022 - arviolta 31.12.2026, arvioitu alennus noin 1 290 euroa/vuosi
- ara-alennus, voimassa valtion korkotuen maksamisen ajan, arvioitu suuruus noin 3 220 euroa/vuosi.



Tontti 49274/7

$(2\,822\text{ k-m}^2 \times 37\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,80 \times 70\% \text{ (ara-alennus + alkuvuosialennus)}$   
 $\times 90\% \text{ (silta-alennus)}$

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on alennuksen huomioiden 52 098,41 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.3.2021 – 31.12.2021 (10 kk) on 43 415,34 euroa (52 098,41: 12 x 10).

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 100 576,08 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 82 695,89 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraavat alennukset:

- ns. silta-alennus, voimassa 1.3.2021 – arviolta 31.12.2026, arvioitu alennus noin 5 790 euroa/vuosi ja 1.1.2022 - arviolta 31.12.2026, arvioitu alennus noin 6 620 euroa/vuosi
- ara-alennus, voimassa valtion korkotuen maksamisen ajan, arvioitu suuruus noin 16 540 euroa/vuosi.

### **Vuokra-aika**

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

### **Rekisteröinti**

TA-Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0813688-5) on merkitty kaupparekisteriin 9.5.1990.

### **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.

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