

**Muistio/JJH****Asuntotontin (AK, 4 767 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikaisen vuokrauksen muuttaminen (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, AK-tontti 49288/3)**

Saaristolaivastonkatu 20, Ellidankuja 7, HEL 2022-003142

**Hakemus**

Westpro cc Oy (Y-tunnus 1085205-5) ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Y-tunnus: 0787027-9) pyytävät 19.2.2024 toimitetulla hakemuksellaan, että kaupunki siirtäisi korttelin 49288 varauksen kokonaisuudessaan Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja korttelin 49289 varauksen kokonaan Westpro cc Oy:lle. Tämä tarkoittaa, että molemmat korttelin 49288 (AK) asuntotontit (49288/2 ja 3) toteutetaan asumisoikeusasuntotuotantona ja molemmat korttelin 49289 asuntotontit (AK) asuntotontit (49289/2 ja 3) vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona.

Edellä mainittu järjestely mahdollistaa Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n asumisoikeustuotantona toteuttavien hankkeiden rakentumisen.

**Varauspäätös**

Kaupunginhallitus päätti 4.6.2018 (409 §) varata korttelit 49288 ja 49289 laatu- ja hintakilpailua varten. Kilpailun laadullinen vaihe ajoittui vuodelle 2018. Hintakilpailu järjestettiin alkuvuodesta 2019.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 7.5.2019 (222 §) varata korttelit 49288 ja 49289 asuntohankkeen suunnittelua varten Westpro cc Oy:lle (y-tunnus 1085205-5). Tonttipäällikkö päätti 25.1.2022 (8 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2022 saakka.

Asuntotonttien (AK) 49288/2 ja 49289/2 osalta Westpro cc Oy:n kumppaniksi on hyväksytty Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle. Tontit on varattu valtion korkotukemien asumisoikeusasuntojen toteuttamista varten.

**Lyhytaikainen vuokraus**

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 4.4.2022 (66 §) vuokrata asuntotontin (AK) 49288/3 (kiinteistötunnus 91-49-288-3, pinta-ala 1 280 m<sup>2</sup>, osoite Saaristolai-vastonkatu 20) Asunto Oy Brygga, Helsingille (Y-tunnus: 3122290-9) lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.4.2022 – 31.3.2022 väliseksi ajaksi. Asuntotontit-tiimin päällikkö antoi 25.11.2022 vuokralaiselle suostumuksen maanrakennustöiden (ja louhintatöiden) aloittamiseen vuokra-alueella 16.11.2022 lähtien.

Vuokraustunnus A1149-686

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 4.4.2022 (67 §) vuokrata yhteispihatontin (AH) 49288/1 (kiinteistötunnus 91-49-288-1, pinta-ala 2 312 m<sup>2</sup>, osoite Frejakuja 1) Asunto Oy Brygga, Helsingille (Y-tunnus: 3122290-9) lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.4.2022 – 31.3.2022 väliseksi ajaksi. Asuntotontit-tiimin päällikkö antoi 18.11.2022 vuokralaiselle suostumuksen maanrakennustöiden (ja louhintatöiden) aloittamiseen vuokra-alueella 16.11.2022 lähtien.

Vuokraustunnus A4149-68

Tontit-yksikön päällikkö päätti 7.10.2022 (61 §) vuokrata asuntotontin (AK) 49288/2 (kiinteistötunnus 91-49-288-2, pinta-ala 1 141 m<sup>2</sup>, osoite Saaristolai-vastonkatu 18) Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.10.2022 – 30.9.2023 väliseksi ajaksi. Asuntotontit-tiimin päällikkö antoi 29.11.2022 vuokralaiselle suostumuksen maanrakennustöiden (ja louhintatöiden) aloittamiseen vuokra-alueella 1.1.2023 lähtien.

Vuokraustunnus A1149-696

## **Myynti**

Tonttipäällikkö päätti 7.11.2022 (60 §) myydä asuntotontin (AK) 49288/3 LähiTapiola Tontit II Ky:lle (Y-tunnus 2820322-1) (88/100) ja Asunto Oy Brygga, Helsingille (Y-tunnus 3122290-9) (12/100).

Myyntipäätöksen mukaan asuntotonttia (AK) 49288/3 koskeva kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään 28.2.2023.

## **Lyhytaikaisten vuokrausten muuttaminen ja kaupanteolle varatun määräajan pidentäminen**

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 30.3.2023 (102 §) muuttaa edellä mainitun 7.10.2022 (61 §) lyhytaikaisesti Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle vuokratun asuntotontin (AK) 49288/2 lyhytaikaista vuokrausta sekä lyhytaikaisen vuokrauksen perusteella vuokralaiselle 29.11.2022 annettua erillistä suostumusta maanrakennustöiden (ja louhintatöiden) suorittamiseen seuraavasti:

- 1.4.2023 alkaen lyhytaikaisesta vuokrauksesta ei peritä vuokraa,
- vuokralainen ei saa suorittaa vuokra-alueella maanrakennus- tai louhintatöitä ja
- vuokralainen on velvollinen suojaamaan vuokra-alueen siten, ettei siitä aiheudu vaaraa ulkopuolisille.

Vuokraustunnus A1149-696

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 30.3.2023 (103 §) muuttaa edellä mainitun 4.4.2022 (66 §) lyhytaikaisesti Asunto Oy Brygga, Helsingille vuokratun asuntontin (AK) 49288/3 lyhytaikaista vuokrausta sekä lyhytaikaisen vuokrauksen perusteella vuokralaiselle 25.11.2022 annettua erillistä suostumusta maanrakennustöiden (ja louhintatöiden) suorittamiseen seuraavasti:

- vuokra-aikaa jatketaan viidellä (5) kuukaudella 31.8.2023 saakka, jatkon ajalta ei peritä vuokraa,
- vuokralainen ei saa suorittaa vuokra-alueella maanrakennus- tai louhintatöitä ja
- vuokralainen on velvollinen suojaamaan vuokra-alueen siten, ettei siitä aiheudu vaaraa ulkopuolisille.

#### Vuokraustunnus A1149-686

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 30.3.2023 (104 §) muuttaa edellä mainitun 4.4.2022 (67 §) lyhytaikaisesti Asunto Oy Brygga, Helsingille vuokratun yhteispihatontin (AH) 49288/1 lyhytaikaista vuokrausta sekä lyhytaikaisen vuokrauksen perusteella vuokralaiselle 18.11.2022 annettua erillistä suostumusta maanrakennustöiden (ja louhintatöiden) suorittamiseen seuraavasti:

- vuokra-aikaa jatketaan viidellä (5) kuukaudella 31.8.2023 saakka,
- jatkon ajalta ei peritä vuokraa,
- vuokralainen ei saa suorittaa vuokra-alueella maanrakennus- tai louhintatöitä ja
- vuokralainen on velvollinen suojaamaan vuokra-alueen siten, ettei siitä aiheudu vaaraa ulkopuolisille.

#### Vuokraustunnus A4149-68

Edelleen asuntontit-tiimin päällikkö päätti 16.11.2023 (238 §, 239 § ja 240 §) muuttaa yhteispihatontin (AH) 49288/1 ja asuntotonttien (AK) 49288/2 ja 3 lyhytaikaisia vuokrauksia seuraavasti:

- vuokra-aikaa jatketaan 30.9.2024 saakka,
- jatkon ajalta ei peritä vuokraa,
- vuokralainen ei saa suorittaa vuokra-alueella maanrakennus- tai louhintatöitä,
- vuokralainen on velvollinen suojaamaan vuokra-alueen siten, ettei siitä aiheudu vaaraa ulkopuolisille,
- muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Tonttipäällikkö päätti 4.4.2023 (17 §) jatkaa päätöksen 7.11.2022 (60 §) mukaista määräaikaa tontin 49288/3 kauppakirjan allekirjoittamiselle siten, että kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään 31.8.2023.

## Varausten ja lyhytaikaisen vuokrauksen muuttaminen

Kuten edellä on mainittu Westpro cc Oy ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy pyytävät 19.2.2024 toimitetulla hakemuksellaan, että kaupunki siirtäisi korttelin 49288 varauksen kokonaisuudessaan Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja korttelin 49289 varauksen kokonaan Westpro cc Oy:lle. Tämä tarkoittaa, että molemmat korttelin 49288 (AK) asuntotontit (49288/2 ja 3) toteutettaisiin asumisoikeusasuntotuotantona ja molemmat korttelin 49289 asuntotontit (AK) asuntotontit (49289/2 ja 3) vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistus-asuntotuotantona.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n asuntohanke korttelin 49288 asuntotontilla (AK) 2 on rakennusluvan, rahoituksen ja suunnittelun osalta siinä tilanteessa, että asuntohankkeen toteuttaminen voitaisiin aloittaa. Hankkeen toteutuksen aloittamisen siirtäminen vaarantaisi hankkeen toteutumisen asumisoikeustuotantona. Selvyyden vuoksi todetaan, että hallitusohjelmaan on kirjattu asumisoikeusasuntotuotannon rahoituksen lakkautus. Edellä mainittu järjestely (varausten muuttaminen) mahdollistaisi Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n asumisoikeustuotantona toteuttavien hankkeiden rakentumisen. Todetaan, että asuntotonteilla (AK) 49288/2 ja 3 on yhteinen pysäköinti ja yhteiset piha-alueet yhteispihatontin (AH) 49288/1 alueella. Näin ollen asuntotontin (AK) 49288/2 toteuttaminen ilman naapuritontin (AK) 49288/3 toteuttamista samaan aikaan (tai lähes samaan aikaan) vaatisi useita väliaikaisia järjestelyjä sekä hyvin haastavia ja kalliita ratkaisuja toteutukseen.

Tontti (AK) 49288/3 on vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten. Näin ollen tontin varauspäätöstä enää muuteta, vaan nyt muutetaan tontin (AK) 49288/3 lyhytaikaista vuokrausta siten, että vuokralaiseksi tulee Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy. Korttelin 49289 varauksien muutoksista päätetään erillisellä päätöksellä.

Lyhytaikaisen vuokrauksen muuttamista perustellaan asuntomarkkinoiden tämänhetkisellä poikkeuksellisella tilanteella sekä asumisoikeusasuntotuotannon tilanteella (rahoitus päättyy).