

Muistio/JJH**Asuntotontin (A, 3 000 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontti 49273/10)**

Pojamankatu 6, A1149-693, HEL 2024-0166393

Hakemus A-Kruunu Oy (varauksensaaja) pyytää 11.12.2024 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi A-Kruunu Oy:lle (Y-tunnus 1736841-8) asuntotontin 49273/10 rakennusluvan hakemista varten.

Myöhemmin on sähköpostitse sovittu, että lyhytaikainen vuokraus alkaa 1.1.2025.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata tontit 49273/1, 2, 4, 5, 6, 10, 11 ja 12 yhteisesti Hartela Etelä-Suomi Oy:lle, Saraco D&M Oy:lle, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle 31.12.2020 saakka. Tontti 49273/10 varattiin tarkemmin Saraco D&M Oy:lle toteutettavaksi ryhmärakennuttamisena ja Hitas-omistusasuntotuotantona,

Tonttipäällikkö päätti 5.10.2022 (56 §) tarkistaa tontin 49273/10 varausta siten, että varauksensaaja on aikaisemman Saraco D&M Oy:n sijaan Hartela Etelä-Suomi Oy.

Edelleen tonttipäällikkö päätti 3.10.2024 (50 §) tarkistaa varausta tontin 49273/10 varausta seuraavasti:

- Varauksensaaja on aikaisemman Hartela Etelä-Suomi Oy (Y-tunnus 0196430-3) sijaan A-Kruunu Oy (Y-tunnus 1736841-8).
- Tontille tulee toteuttaa valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja.
- Tontti luovutetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla. Maanvuokrauksessa ei voida soveltaa maanvuokran ennakkomaksumenettelyä.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan Helsingin kaupungin voimassa olevaa rakennusten hiilijalanjälki laskentaohjeistusta. Vaatimus koskee käyttötarkoitukseluokan 2 mukaisia asuinkerrostaloja. Muissa kohteissa noudatetaan vähintään kulloinkin voimassa olevaa viranomais määräysten mukaista hiilijalanjäljen ohjearvoa.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen

lyhytaikaista vuokraamista esittämään Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle varausalueelle suunnitellulle tontille rakennettavia rakennuksia koskevat hiilijalanjäljen laskentatulokset.

Mikäli hiilijalanjäljen laskentatulokset on muuttunut rakennusluvan myöntämisen jälkeen (lyhytaikaisen vuokrauksen tai valtakirja menettelyn jälkeen), tulee varauksensaajan esittää ennen varausalueen pitkäaikaista vuokraamista Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle varausalueelle suunnitellulle tontille rakennettavia rakennuksia koskevat päivitettyt hiilijalanjäljen laskentatulokset.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kaupunki myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

- Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy, että asuntotontin (A) 49273/10 (varausalue) sekä asuntotontin (A) 49273/6 pysäköinti sijoittuu korttelin 49273 yhteispihatontin (AH) 13 maanalaiselle määrälle ja että mainittu maanalainen määräala yhteispihatontista (AH) 49273/13 on vuokrattu pitkäaikaisesti ja asuntotontteja (A) 49273/6 ja 10 yhteisesti palveleva pysäköintilaitos on valmis. Varauksensaaja on velvollinen korvaamaan tontin (A) 49273/10 (varausalue) osuuden asuntotontteja (A) 49273/6 ja 10 yhteisesti palvelevan pysäköintilaitoksen rakentamiskustannuksista pysäköintilaitoksen rakennuttaja Hartela Etelä-Suomi Oy:lle saatuaan rahoituksen hankkeelle (osapäätös ja lainapäätös).
- Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Tontin lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten tulee hakea sekä laittaa rakennuslupa vireille viivytyksettä kuitenkin viimeistään 31.12.2025 mennessä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Hartela Etelä-Suomi Oy:n asuntotontin (A) 49273/10 Asunto Oy Helsingin Usva -hanke oli ns. sisarhanke Hartela Etelä-Suomi Oy:n asuntontin (A) 49273/6 Asunto Oy Helsingin Kajo- hankkeelle. Hartela Etelä-Suomi Oy ja A-Kruunu Oy ovat neuvotelleet hankkeen toteuttamisesta KVR-urakkamuotoisena.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49273/10 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin rakennusoikeus on 3 000 k-m².

Tontti koskevat muun muassa seuraavat merkinnät:

- yleiselle jalankululle varattu alueen osa
- ”par”, rakennusala, jolle saa rakentaa parven

Tontin pinta-ala on 1 335 m² ja osoite on Pojamankatu 6. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.12.2018.

Suunnitelmien hyväksyminen

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 8.8.2019 (83 §) hyväksyä hankkeen piirustukset. Hyväksytyjen piirustusten mukaan tontille rakennetaan kahdeksankerroksinen pistetalo, johon liittyy kaksikerroksinen asuinosa.

Todetaan, että hankkeen suunnitelmat ovat muuttuneet piirustusten hyväksymisen jälkeen. Hankkeen tulee hyväksyttävä muuttuneet suunnitelmat tontit-yksikössä ennen tontin pitkäaikaista vuokrausta.

Poikkeaminen asemakaavasta

Maankäyttöjohtaja päätti 30.1.2019 (11 §) hyväksyä tontin 49273/10 poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12010 seuraavasti:

- Rakennus oikeus ylitetään 130 k-m² (n. 4%)
- Kahdeksankerroksisen rakennusosan päädyssä rakennusala ylitetään 2,5 metriä ja ylimpien kerroksien viiste poikkeaa sijainniltaan asemakaavassa määrätystä.
- Kaksikerroksiselle rakennusosalle rakennetaan asuntojen lisäksi neljä autotallia.
- Poiketaan yleisen jalankulku reitin leveydestä ja tontin ja katualueen rajalle tehtävän muurin korkeudesta ja materiaalista.
- Poiketaan vähäisissä määrin parvikerroksen rakennusoikeudesta (7,5m²/4,5%).
- Poiketaan asemakaavan autopaikkainnormista. Käytetään 12/2015 hyväksytyn ”Asuintonttien pysäköintipaikkojen laskentaohjeet” mukaista normia 1 ap / 130 k-m².

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Autotallien ovien tulee olla puupintaisia.

Maankäyttöjohtaja päätti 19.5.2020 (44 §) hyväksyä tontin 49273/10 poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12010 seuraavasti:

- Rakennus oikeus ylitetään 130 k-m² (n. 4%)

- Kahdeksankerroksisen rakennusosan päädyssä rakennusala ylitetään 2,5 metriä
- Ylimpien kerroksien viiste poikkeaa sijainniltaan asemakaavassa määrätystä
- Kaksikerroksiselle rakennusosalle rakennetaan asuntojen lisäksi neljä autotallia.
- Poiketaan yleisen jalankulkureitin leveydestä ja tontin ja katualueen rajalle tehtävän muurin korkeudesta ja materiaalista.
- Poiketaan vähäisissä määrin parvikerroksen rakennusoikeudesta ($4m^2/2,5\%$).
- Poiketaan asemakaavan autopaikkainormista. Käytetään 12/2015 hyväksytyt "Asuintonttien pysäköintipaikkojen laskentaohjeet" mukaista normia 1 ap / 130 km².
- *Rakennukseen rakennetaan kaksi kellarikerrosta*

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Autotallien ovien tulee olla puupintaisia.

Hiilijalanjälki

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan Helsingin kaupungin voimassa olevaa rakennusten hiilijalanjälki laskentaohjeistusta. Vaatimus koskee käyttötarkoituseroita 2 mukaisia asuinkerrostaloja. Muissa kohteissa noudatetaan vähintään kulloinkin voimassa olevaa viranomaismääräysten mukaista hiilijalanjäljen ohjearvoa.

Varausehtojen mukaan varauksensaajan velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen lyhytaikaista vuokraamista esittämään Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle varausalueelle suunnitellulle tontille rakennettavia rakennuksia koskevat hiilijalanjäljen laskentatulokset.

Mikäli hiilijalanjäljen laskentatulokset on muuttunut rakennusluvan myöntämisen jälkeen (lyhytaikaisen vuokrauksen tai valtakirja menettelyn jälkeen), tulee varauksensaajan esittää ennen varausalueen pitkäaikaista vuokraamista Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle varausalueelle suunnitellulle tontille rakennettavia rakennuksia koskevat päivitettyt hiilijalanjäljen laskentatulokset.

Vuokralainen on toimittanut mainitut laskentatulokset.

Autopaikat

Korttelin 49273 asuintonttien autopaikat sijoittuvat korttelin yhteispihatontille (AH) 49273/13 toteuttaviin kannenalaisiin pysäköintilaitoksiin (asemakaavassa

kaavamerkintä ma-2 mahdollisine lisäalueineen). Selvyyden vuoksi todetaan, että maanalaiset määräalat ovat osa yhteispihatonttia (AH) 49273/13, joka on vuokrattu korttelin 49273 yhteispihaa varten Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle.

Asuntotontin (A) 49273/10 asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset velvoiteautopaikat sijoittuvat ns. keskipihan alle toteutettuun pysäköintilaitokseen. Samasta pysäköintilaitoksesta on osoitettu asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset velvoiteautopaikat myös korttelin 49273 tontille (A) 6.

Todetaan, että asuntotontti-tiimin päällikkö päätti 8.5.2023 (125 §) vuokrata Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Kajolle (22/40) (Y-tunnus: 3283124-7) ja Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Usvalle (18/40) (Y-tunnus: 3329268-7) noin 1 094,5 m² suuruisen määräalan yhteispihatontista (AH) 49273/13 pysäköintitarkoituksiin ajaksi 16.4.2023 - 31.12.2080.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristölautakunnan 17.6.2003 antaman päätöksen 260 § YMK 360/580-03 sekä ympäristövalvontapäällikön 20.5.2009 antaman päätöksen 100 § YMK 2009-680 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu loppuraportit: Fortum Oil and Gas Oy Laajasalon terminaalin pilaantuneen maa-alueen kunnostuksen loppuraportti, Fortum Oil and Gas Oy, 16.1.2004 (täydennys 11.11.2004) sekä Toimenpideraportti, Neste Helsinki Laajasalo, Voiteluainetehdas, Koirasaarentie 30, Pilaantuneen maaperän kunnostustyö 26.4.-18.11.2010, Golder Associates Oy, 13.12.2010. Ympäristökeskus on antanut viimeisimmästä kunnostustyöstä lausunnon 12.1.2011.

Vuokra-alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (12.4.2019) on tämän vuokrasopimuksen liitteenä. Raportin mukaan alueella on harjoitettu öljynjalostusta ja voiteluaineiden valmistusta. Vuokralaisen tulee liittää tietojärjestelmän kohderaportti alueelle rakennettavan rakennuksen huoltokirjaan.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-aluetta koskee korttelin 49273 yhteinen yhteisjärjestelysopimus, jonka asuntonttitiimin tiimipäällikkö on osaltaan päättänyt 21.12.2020 (395 §) hyväksyä ja allekirjoittaa. Yhteisjärjestelysopimus on allekirjoitettu 15.1.2021.

Lisäksi vuokra-aluetta koskee yhteisjärjestelysopimusta täydentävä yhteistilojen toteuttamista koskeva sopimus. Tontit-yksikön päällikkö on osaltaan päättänyt 21.12.2021 (396 §) hyväksyä ja allekirjoittaa mainitun sopimuksen.

Molemmat sopimukset on päätetty liittää myös myöhemmin tehtävään tontin 49273/10 pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen. Maanvuokrasopimukseen sisällytetään siten velvoittavat ehdot koskien sopimuksia.

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.

Yleisiä erityisehtoja

Alueelliset lisäehdot

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan Kruunuvuorenrannan alueellisia lisäehtoja. Varauspäätöksen edellytyksenä oli, että varauksensaaja toimittaa alueellisia lisäehtoja koskevan allekirjoitetun sitoumuksen. Vuokralainen ei vielä ole toimittanut mainittua sitoumusta.

Kehittämisteemat

Varauksensaajien tulee riittävällä tavalla raportoida ja todentaa kehittämisteemojen toteutuminen, kehittämisteema korttelissa 49273: yhteistilat, korttelitalo, verkkokaupan palvelupiste, korttelipiha, vihreät arvot.

Vuokrausperiaatteet

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.

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.

Tontin arvoitu markkinahinta on viereisten tonttien arviolausuntojen sekä alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 1 100 e/k-m².

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on 22.12.2023 päättänyt pääkaupunkiseudulla vuonna 2024 valtion tukemassa asuntotuotannossa (pitkä korkotuki) sovellettavista enimmäistonttihinnoista. Päätöksen mukaan valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettavia tontteja hinnoiteltaessa noudatetaan enimmäishintoja, jotka on osoitettu kaupungin osa-aluekohtaisesti hintakartoilla ja -taulukossa euroina asemakaavan mukaista sallittua, asumiseen tarkoitettua rakennusoikeutta (k-m²) kohti. Kruunuvuorenrannan osa-alueella noudatettava enimmäishinta hintakartan mukaan on 650 e/k-m². Samoja enimmäistonttihintoja sovelletaan myös vuonna 2025.

Tontin vuosivuokra on ARAn hyväksymä enimmäishinta kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden.

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.

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

Maanvuokra vuokra-ajalta (lyhytaikainen vuoraus)

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

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 11 700 euroa (70 200 : 6).

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2025 ja on voimassa vuoden.



Lisäehdot

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