

Muistio/JJH**Asuntotontin (AK, 5 000 k-m²) vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Peab Oy:lle (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, AK-tontti 49339/1)**

Stansvikinkallionkatu 8, A1149-700, HEL 2022-014433

Hakemus Peab Oy pyytää 1.12.2022 saapuneella hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Peab Oy:lle (Y-tunnus 1509374-8) asuntotontin (AK) 49339/1 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.1.2023 lähtien.

Hintakilpailu sekä varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.6.2019 (446 §) varata Laajasalon Kruunuvuorenrannan AK-tontin 49339/1 luovutettavaksi hintakilpailuilla kynnysrahamenettelyä käyttäen sääntelettömään omitus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Samalla kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan valitsemaan kilpailun perusteella po. tontille varauksensaajan ja toteuttajan.

Hintakilpailu järjestettiin ajalla 24.9.2021–21.12/2021.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 1.3.2022 (126 §) varata hintakilpailun perusteella Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49339 tontin (AK) 1 (pinta-ala noin 1 511 m², os. Stansvikinkallionkatu) varauksensaajaksi Peab Oy:n päätöksestä ja sen liitteistä ilmenevin ehdoin 31.12.2024 asti.

Varausehtojen mukaan varauksessa noudatetaan muun muassa seuraavia ehtoja:

1

Tontille on toteutettava vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistus- ja/tai vuokra-asuntoja ilman hitas-ehtoja.

Vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistus- ja/tai vuokra-asuntoja ilman hitasehtoja on toteutettava yhteensä vähintään noin 5 000 k-m².

Vuokra-asunnot on pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettavan rakennuksen käyttöön otosta lukien

2

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä tonttien 49339/2 ja 3 varauksensaajien, Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n sekä kaupungin kanssa järjestämään korttelia 49339 koskevan Suomen Arkkitehtuuriliiton kilpailusääntöjen mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun. Tontti on suunniteltava ja toteutettava voittanutta ehdotusta noudattaen.

3

Tontille toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee siten täyttää vähintään A2018 - energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päätä.

4

Varauksensaaja on velvollinen suorittamaan kaupungille käsirahan, jonka suuruus on yhteensä kaksikymmentä (20 %) prosenttia varauksensaajan tarjoamasta maanvuokran lisäosuudesta. Käsiraha on maksettava kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunkiympäristölautakunta on tehnyt päätöksen tontin varauksensaajasta. Käsirahan maksamisesta tehdään lyhyt vakimuotoinen sopimus.

5

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan tontin varausehtoina 24.9.2021 päivätystä tarjouspyynnöstä ” Laajasalon Kruunuvuorenrannan Stansvikinkallion alueen tonttia (AK) 49399/1 koskeva hintakilpailu” (sis. tarjouspyyntöön tehdyt korjaukset ja täydennykset) ja sen liitteistä ilmeneviä ehtoja.

6

Varauksensaaja on tietoinen, että Stansvikinkallion asemakaavoitus on tarkoitus käynnistää uudelleen metsäluonnon näkökulmasta kaupunkistrategian kirjauksen ja tehtyjen valtuustoaloitteiden pohjalta. Todetaan, että kaupunkiympäristölautakunta antoi 21.12.2021 (725 §, 726 § ja 727 §) kaupunginhallitukselle lausunnot valtuustoaloitteista. Asemakaavan uudelleen arviointia ei lausuntojen mukaan tulla kohdistamaan alueen pohjoisosaan vaan pohjoisosan jo varatut tontit rajataan tarkastelualueen ulkopuolelle.

Alueelliset lisäehdot –sitoumus

Allekirjoitettua sitoumusta ei vielä ole toimitettu.

Arkkitehtuurikutsukilpailu

Peab Oy (tontin 49339/1 varauksensaaja), Settlementiasunnot Oy (tontin 49339/2 varauksensaaja) sekä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (tontin 49339/3 varauksensaaja) järjestivät yhteistyössä kaupungin kanssa korttelia 49339 koskevan arkkitehtuurikutsukilpailun korttelin tonteille rakennettavien asuinkerrostalojen, korttelipihan ja pihakannen alaisen pysäköintihallin suunnittelusta. Kilpailu alkoi 4.5.2022 ja päättyi 31.8.2022. Voittajaksi valittiin ehdotus Stansvikin Portti (arvostelupöytäkirja, 7.10.2022)

Käsiraha

Varausehtojen mukaan varauksensaaja (Peab Oy) on velvollinen suorittamaan kaupungille käsirahan, jonka suuruus on yhteensä kaksikymmentä (20 %) prosenttia varauksensaajan tarjoamasta maanvuokran lisäosuudesta. Käsiraha on maksettava kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunkiympäristölautakunta on tehnyt päätöksen tontin varauksensaajasta.

Todetaan, että varauksensaaja on maksanut mainitun käsirahan varausehtojen mukaisesti.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 14.3.2018 hyväksymän ja 5.10.2022 voimaan tulleen asemakaavan nro 12410 mukaan tontti 49339/1 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 5 000 k-m².

Tontin pinta-ala on 1 511 m² ja osoite on Stansvikinkallionkatu 8. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 6.10.2022.

Energiatehokkuus

Varauspäätöksen edellyttämää energiatehokkuustodistusta ei vielä ole toimitettu.

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Valotaide

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan Tonttia sekä sille rakennettavia rakennuksia koskevan valotaidesuunnitelman sekä valotaiteen toteuttamista koskevan kustannusarvion Kaupungin tai sen määräämien antamien ohjeiden mukaisesti. Po. suunnitelman ja kustannusarvion tulee hyväksyttävä Kruunuvuoren rannan alueryhmällä ennen rakennuslupakäsittelyä.

Korttelin 49339 tonteille voidaan toteuttaa myös korttelia yhteisesti palveleva valotaideteos. Tällöin korttelin 49339 tonttien vuokralaiset/haltijat ovat velvollisia sopimaan edellä mainituista valotaideteoksen suunnitteluun, toteuttamiseen, ylläpitoon ja huoltoon liittyvistä seikoista sekä muista mahdollisista teokseen liittyvistä asioista keskenään.

Alueryhmä

Koko korttelia 49339 koskeva alueryhmän aloituskokous pidettiin 30.11.2022. Muita alueryhmän kokouksia ei vielä ole pidetty.

Yhteispiha ja autopaikat

Asemakaavan nro 12410 mukaan asuntotonttien (AK) 49339/1, 2 ja 3 piha-alueet sijoittuvat korttelin keskellä olevalle yhteispihatontille (AK ah-pih). Po. Tonttien asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat sijoittuvat edellä mainitun yhteispihatontin alapuolelle maanalaisena pysäköintinä asemakaavassa kannen alaiseksi tilaksi osoitetulle alueelle (kaavamerkintä ka – pihakannen alle saa rakentaa autopaikkoja, pysäköintilaitoksista saa johtaa porras- tai hissiyhteyden rakennukseen ja pihakannelle).

Tontille 49339/1 on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja vähintään ap/130 k-m².

Maanalainen määräala vuokrataan yhteisesti määräosin määrä-alalle autopaikkoja sijoittaville asuntotonteille.

Asemakaavan mukaan ajoyhteys kannanalaiseen pysäköintilaitokseen johdetaan korttelin 49339 tontin 3 (ohjeellinen kaavatontti) kautta.

Määräalan vuokralaiset sopivat keskenään määräalan toteuttamisesta, käytöstä ja hallinnoinnista sekä tarpeellisista rasitteista, rasitteenluonteisista asioista ja/tai yhteisjärjestelyistä ympäröivien kiinteistöjen kanssa. Rakennuttaja vastaa osaltaan Tontille 49339/1 osoitettujen velvoiteautopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä ja yhteispihatontin toteuttamisesta, käytöstä ja hallinnoinnista tonttien 49339/2 ja 3 kanssa.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristövalvontapäällikön 21.6.2011 antaman päätöksen 150 § mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu raportti: Setynoil Oy, Laajasalon entinen öljytuotteiden pakkaamoalue,

kunnostuksen toimenpideraportti, Uudenmaan Ympäristötekniikka Oy, 8.5.2015. Ympäristöviranomaisen on lausunnossaan 19.5.2015 todennut, että puhdistuksessa on noudatettu em. päätöstä. Kunnostettu kiinteistö on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä on tiedossa, että vuokra-alueen rakentaminen ja käyttö tulee edellyttämään ainakin korttelin 49339 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 13.4.2022 (89 §) sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavan asuinkerrostalotontin 49339/1 vuokrausperiaatteet seuraavasti 31.12.2085 saakka:

1

Asuntotontin 49339/1 vuosivuokra määrätään noudattaen seuraavia kerrosneliömetrikohtaisia yksikköhintoja:

- asuintilat 950 euroa (joulukuu 2021 = 2049)
- liiketilalat ja niihin verrattavat tilat 950 euroa

Yksikköhinnat sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, siten että "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana hintana on noin 46,37 euroa/k-m².

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa sikäli kuin asemakaavamääräykset sallivat po. tilojen rakentamisen kerrosalan lisäksi.

2

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

3

Tontin maanvuokraa on mahdollista alentaa kertaluonteisena maksusuorituksena perittävällä maanvuokran ennakkomaksulla.

Maanvuokran ennakkomaksu määritetään edellä mainitun rakennusoikeuden yksikköhinnan ja tavoitellun vuokraushinnan mukaisen rakennusoikeuden yksikköhinnan välisen erotuksen mukaisesti ja kerrottuna tontin rakennusoikeuden määrällä.

Maanvuokran ennakkomaksun myötä tontin vuokran perusteena käytettävä rakennusoikeuden yksikköhinta ei kuitenkaan voi olla alhaisempi kuin 700 euroa/asuinkerrosneliömetri.

4

Maanvuokran lisäksi tontin luovuttamisen yhteydessä peritään kertasuorituksena 3 300 000,00 euron suuruinen maanvuokran lisäosuus.

5

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Maanvuokra

Tontille 49339/1 on vahvistettu vuokrausperiaatteet edellä todetusti. Tontti vuokrataan nyt ennen pitkäaikaista maanvuokrausta rakennusluvan hakemista varten. Vuokraushinta määritellään vahvistettujen vuokrausperiaatteiden mukaisen yksikköhinnan mukaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokrausperiaatteissa vahvistetut yksikköhinnat (asuminen 950 e/k-m² ja liiketilat 950 e/k-m²) ovat sidottu elinkustannusindeksiin siten, että luovutushetkellä niitä verrataan pistelukuun 2049 (12/2021). Indeksien muutoksesta huomioidaan kuitenkin vain sen nousu. Mainitut yksikköhinnat ovat vähimmäishintoja. Elinkustannusindeksi on tällä hetkellä 2238 (11/2022). Indeksillä tarkistettu yksikkö on siten noin 1 038 e/k-m². Vuokraushinnasta annetaan 10%:n alennus alueelle suunnitellun joukkoliikennesillan käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.

Tontin 49339/1 lyhytaikaisen vuokrauksen vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2238)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra (ind. 2238)	Silta-alennus (10) huomioiden
5 000	46,37	1 037,76	9 274	207 552,12	186 796,91

$(5\,000\text{ k-m}^2 \times 46,37\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 22,38 \times 90\%$ (silta-alennus)

Maanvuokra vuokra-ajalta:

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

Tällöin tontin vuokra koko vuokra-ajalta on 31 132,82 euroa (186 796,91: 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 15 566,41 euroa / kuukausi (186 796,91 : 12).

Vuokra-aika

Vuokra-aika lyhytaikaisessa on vuosi: 1.1.2023 – 31.12.2024.

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 49339 tonttien kanssa.

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