

Muistio/MIM

Asuntotontin (AK, 2 700 k-m²) ja maanalaisen määräalan lyhytaikainen vuokraaminen TA-Kodit Oy:lle rakennusluvan hakemista varten (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, AK-tontti 49274/3 ja määräala AH-tontista 49274/11)

Turumankatu 20, A1149-618, HEL 2019-000101

Hakemus TA-Kodit Oy pyytää lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi TA-Kodit Oy:lle (Y-tunnus 1045205-1) myöhemmin perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun asuntotontin 49274/3 j apysäköinnille osoitetun maanalaisen määräalan autohallia varten yhteispihatontista 49274/11 rakennusluvan hakemista varten 1.1.2019 alkaen.

Myöhemmin on sovittu, että vuokra-aika alkaa 16.1.2019.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata ohjeellisen asuntotontin 49274/3 TA-Yhtymä Oy:lle Hitas I -omistusasuntoja varten 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.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49274/3 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 2 700 k-m².

- Yk: rakennusala, jolle on rakennettava yksikerroksinen vireisten rakennusten ylimpään kerrokseen liittyvä rakennusosa. Toiselta sivultaan rakennusosa tulee rakentaa pääosin samaan julkisivulinjaan kuin alemmat kerrokset
- Ajo h: Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu, alueella oleva ajoyhteys, jonka sijainti on likimääräinen

- Pi 1: Alueen osa, jolle tulee sijoittaa asuntoihin tai harraste- ja kokoontumistiloihin liittyviä pihvoja ja terasseja. Pihat on aidattava katualueen rajalla noin 50-80 cm korkealla luonnonkivimuurilla ja istutuksilla ja puiston rajalla istutuksilla ja luonnonkivimuurulla, jonka yläpinnan korkeus on oltava noin 80 cm viereisen puistokäytävän yläpuolella.

AK-tontin pinta-ala on 922 m² ja osoite on Turumankatu 20. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.11.2018.

Korttelin 49274 asuntotonttien pysäköinti on osoitettu yhteispihatontin (AH) 49274/11 maanalaisille määräaloille. AH-tontin pinta-ala on 7 307 m² ja osoite Turuankatu. AH-tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 13.12.2018.

Suunnitelmien hyväksyminen ja käytetty rakennusoikeuden määrä

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalveluiden päällikön tulee hyväksyä tontin rakentamista koskevat suunnitelmat.

Vuokraa peritään lyhytaikaisessa vuokrauksessa asemakaavan salliman kerrosalan mukaan.

Hitas-hankinta-arvon hyväksyminen

Asuntopalvelut-yksikön päällikön tulee hyväksyä yhtiön hankinta-arvo.

Omistamisrajoituksen valvontaa, asuntojen arvontaa, asunto-osakkeiden myyntiä sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevan sitoumuksen toimittaminen

Uudessa Hitas-järjestelmässä rakennuttaja on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle rakennuttajan allekirjoittaman Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan tonttikohtaisen sitoumuksen asunto-osakkeiden kauppakirjoihin/muihin luovutusasiakirjoihin ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä ehdoista.

Rakennuttaja on toimittanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikölle mainitun, 2.1.2019 päivätyn sitoumuksen (TA-Kodit Oy, tontti 49274/3).

Mainittuun sitoumukseen sisältyvät myös Hitas-asuntojen arvontaa, asunto-osakkeen myyntiä Helsingin kaupungille (rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden tilapalvelut-yksikölle) ja hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevat ehdot.

Yhtiöjärjestyksen hyväksyminen

Perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen tulee sisältää Hitas I – ehdot.

Energiatehokkuus

Energiatehokkuustodista ei ole toimitettu, toimitettava pitkäaikaisen vuokrauksen hakemisen yhteydessä.

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

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

Valotaide Valotaide toteutetaan yhteisesti kortteliin 49274. Osapuolet ovat velvollisia keskenään sopimaan valotaiteen suunnittelusta, toteuttamisesta ja käytöstä.

Muuntamot ?

Autopaikat Hankkeen rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat sijoitetaan AH-tontille 49274/11 ja vieraspaikat tontille 49273/3.

Maanalainen pysäköintihalli, määräalat

Tämän vuorkauksen kohteena on osa (36 m² + 1 190,5 m²) yhteispihatontin 49274/11 maanalaisesta määräalasta (kaavassa ma-2 –merkintä mahdollisine lisäalueineen), jonne sijoittuu asemakaavan mukaan asuntotonttien 49274/1, 2, 3, 9 ja 10 yhteinen pysäköintihalli ja ajoluiskat.

Nyt lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten vuokrattava maanalaisen määräalan osa (yht. 1 226,5 m²) on se osa, jolle tulee sijoittumaan tonttien 49274/3, 9 ja 10 autopaikat. Kyseinen määräalan osa ilmenee liitteenä olevasta kartasta.

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

- 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.

Maanalaisen pysäköintihallin suhde yhteispihatonttiin

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.

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 Helsinki Laajasalo, Varastoalue, Koirasaarentie 35, Golder Associates Oy, 21.10.2009. Ympäristökeskus on antanut kunnostustyöstä lausunnon 12.11.2009.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Mattiraportti ja kirje maaperään liittyen toimitetaan erikseen.

Tarkkailuputket

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

Rakentamiskelpoisuus

Projektialuetta, alueella on maamassojen varastointia varten tehty vuokraus.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä on tiedossa, että vuokra-alueen rakentaminen ja käyttö tulee edellyttämään korttelin muiden tonttien kanssa tehtävää yhteisjärjestelysopimusta, jota on jo luonnosteltu.

Muita erityisehtoja

- Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestäminen:
Arkkitehtikilpailu on järjestetty tonttien 49274/1, 2, 3, 9 ja 10, osalta 1.8.2017 – 24.11.2017. Kilpailun tulos julkistettiin 19.12.2017. Kilpailun voitti ehdotus ”Cerro Torre”, jonka oli laatinut Huttunen-Lipasti-Pakkanen Arkkitehti Oy (nyk. Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy). Kohteen suunnittelua on viety eteenpäin voittaneen ehdotuksen pohjalta ko. arkkitehtitoimiston kanssa.
- 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 ei ole vielä vahvistanut tontille vuokrausperiaatteita. Kaupunginvaltuustolle tullaan esittämään seuraavaa:

- Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavan tontin 49274/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 37 euroa.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 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.
- Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.
- Muilta kuin asuntotonteilta vuosivuokra on 5 % niiden laskennallisesta hinnasta. Tätä käytetään maanlaisen määrääalan vuokraa määritettäessä.

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

Asuntotontti 49274/3:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1958)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1958)	Alkuvuosisivuokra- alennus 30 %
2 700	37	724	3 996	78 242	54 769

$(2\,700\text{ k-m}^2 \times 37\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,58 \times 70\%$

Maanalainen määräala:

m ²	e/m ² (ind. 100)	e/m ² (ind. 1958)	perusvuosisivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1958)
1 227	1	20	61	1 194

$1\,227 \times 1 \times 5\% \times 19,58$

Maanvuokra vuokra-ajalta:

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

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta on yhteensä 9 327.

Asuntotontti: 9 128 euroa (54 769 : 6)

Maanalainen määräala: 199 euroa (1 194 : 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 4 664 euroa / kuukausi (55 963 : 12)

Vuokra-aika

Vuokra-aika lyhytaikaisessa on vuosi: 16.1.2019 – 15.1.2020

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.