

Muistio/JJH

Asuntotontin (AK, 2 800 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Hartela Etelä-Suomi Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontti 49273/6)

Turumankatu 7, A1149-687, HEL 2022-004467

Hakemus Hartela Etelä-Suomi Oy pyytää 25.3.2022 toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Etelä-Suomi Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun (Y-tunnus 0196430-3) asuntotontin 49273/6 rakennusluvan hakemista varten 16.4.2022 alkaen.

Varauspäättös Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata yhteisesti tontit 49273/1, 2, 4, 5, 6, 10 ja 11 konsortiolle, jonka muodostavat Hartela Etelä-Suomi Oy, Saraco D&M Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy ja A-Kruunu Oy. Tarkemmin tontti 49273/1 varattiin Hartela Etelä-Suomi Oy:lle vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä omistusasuntoja varten varten 31.12.2020 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajien on toteutettava kaikki varatut tontit valmiiksi 31.12.2021 mennessä.
- Varauksensaajien tulee järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu korttelin 49273 tonteista 1, 2, 4 ja 12.
- Kaupunki vuokraa pitkäaikaisesti Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle (palveluyhtiölle) yhteispihatontin (AH) 49273/13. Varauksensaajat ovat velvollisia laatimaan osaltaan mainittua yhteis-pihatonttia koskevan yleissuunnitelman ja kustannusarvion ottaen huomioon palveluyhtiön noudattaman omakustannusperiaatteen.
- Varauksensaajien on toteutettava tontit hakemuksessaan ilmoittamiensa kehittämisteemojen mukaisesti.
- Sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon myymällä luovutettavat tontit hinnoitellaan prosenttiperusteisesti varauksensaajien hakemuksessaan ilmoittaman prosenttiosuuden perusteella. Tontin myyntihinta muodostuu siten prosenttiosuudesta tontille rakennettavien asuntojen ja muiden tilojen yms. yhteenlasketusta velattomasta myyntihinnasta.
- Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Varauspäättöksen mukaan varauksensaajan tulee noudattaa lisäksi muun muassa Kruunuvuorenrannan alueellisia lisäehtoja, joita koskeva sitoumus tulee toimittaa tontit-yksikköön.

Tonttipäällikkö päätti 3.2.2021 (5 §) jatkaa varausta entisin ehdoin.

Tonttipäällikkö päätti 1.9.2021 (46 §) tarkistaa kaupunginhallituksen 10.4.2017 (372 §) Saraco D&M Oy:lle (Y-tunnus 1738349-0) ryhmärakennuttamiseen Hitas-omistusasuntotuotantona (Hitas II-ehdoin) varatun tontin (A) 49273/6 varausta seuraavasti:

- Varauksensaaja on aikaisemman Saraco D&M Oy:n sijaan Hartela Etelä-Suomi Oy (Y-tunnus 0196430-3).
- Tontti tulee toteuttaa sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja. Tonttia ei tarvitse toteuttaa ryhmärakennuttamishankkeena.
- Tontti luovutetaan vuokraamalla se pitkäaikaisesti. Maanvuokrauksessa voidaan soveltaa varauksensaajan niin halutessaan maanvuokran ennakkomaksumenettelyä.
- Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Ehtoa tontin toteuttamisesta valmiiksi 31.12.2021 mennessä ei noudateta.
- Tontin lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten tulee hakea sekä laittaa rakennuslupa vireille viivytyksettä kuitenkin viimeistään 31.12.2022 mennessä.

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Alueellisia ehtoja koskeva sitoumus

Vuokralainen ei vielä ole toimittanut alueellisia ehtoja koskevaa sitoumusta.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49273/6 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tontin rakennusoikeus on 2 800 k-m².

Tontin pinta-ala on 1 351 m² ja osoite on Turumankatu 7. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.12.2018.

Piirustukset

Maankäyttö ja kaupunkirakenteen asuntotontit-tiimin päällikkö ei ole vielä tarkastanut tontille toteutettavia rakennuksia koskevia piirustuksia. Piirustukset tulevat tarkistettavaksi Lupapisteen kautta.

Lyhytaikaisessa vuokrauksessa maanvuokra määritellään asemakaavan salliman kerrosalan mukaan. Maanvuokran perusteena on kuitenkin aina vähintään asemakaavan sallima kerrosala.

Alueryhmälausunto ja valotaide

Alueryhmä on 12.1.2022 pidetyssä alueryhmän kokouksessa sovittu, että arkkitehti yhteistyössä pihasuunnittelijan kanssa laatii ehdotukset pohjoismassan suurentamisesta ja lasiterassien pienentämisestä sekä tarkentaa parvekesuunnitelmia. Näitä käydään sähköpostitse rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen kanssa läpi. Tämän jälkeen kanslia kirjaa alueryhmän lausunnon.

Alueryhmä ei vielä ole kirjannut lopullista lausuntoa.

Todetaan, että valotaideteos tullaan toteuttamaan korttelin 49273 yhteisenä.

Varauksensaajien yhteiset kehittämisteemat

Varauksensaajat ovat varaushakemuksessaan esittäneet kehittämisteemoina 1) yhteistilat: korttelitalon, verkkokaupan palvelupisteen, korttelipihan 2) vihreät arvot; jakamistalous, pyöräily, sähköauto sekä 3) valaistuksen merkitys viihtyisyyden ja käyttöturvallisuuden lisäämisessä.

Valaistus korttelin viihtyisyyden ja käyttöturvallisuuden välineenä – teema toteutetaan sekä yleisvalaistuksen että valotaiteen suunnittelussa ja toteutuksessa koko korttelissa.

Energiatehokkuus

Varauspäätöksen edellyttämän energiatehokkuusvaatimuksen (alle tason 120 kWh/m²/vuosi, vuoden 2013 määräysten mukaisesti laskettuna) täyttymisen osoittavaa energiatodistusta ei ole vielä toimitettu vuokranantajalle. Todistus tulee toimittaa viimeistään haettaessa vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista.

Perheasuntovaatimus ja asuntojen keskipinta-ala

Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi

makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Hakemuksen mukaan perheasuntovaatimus täyttyy (67 %, 75,5 h-m²).

Maanalainen pysäköintihalli, määräala

Korttelin 49273 asuntotonttien varauksensaajat ovat keskenään suunnitelleet, että yhteispihatontin maanalaiset alueet vuokrattaisiin asuntotonttien vuokralaisille / omistajille seuraavin jaoin:

- määräala 1 (vuokrasopimus 1): asuntotonttien 49273/1, 2, 4 ja 12 pysäköintiä palveleva alue yhteisesti näiden ilmoittamin määräosin,
- määräala 2 (vuokrasopimus 2): asuntotonttien 49273/6 ja 10 pysäköintiä palveleva alue yhteisesti näiden ilmoittamin määräosin ja
- määräala 3 (vuokrasopimus 3): asuntotontin 49273/14 pysäköintiä palveleva alue.

Selvyyden vuoksi todetaan, että asemakaavassa ns. määräalalle 2 on osoitettu sijoitettavaksi asuntotonttien 49273/5, 6, 10 ja 11 autopaikat. Tonttien 49273/5 ja 11 autopaikat kuitenkin sijoitetaan muualle eikä niitä tulla sijoittamaan määräalalle 2.

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) 49273/13, joka vuokrataan myöhemmin Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle. Maanalaisten määräalojen sijainnit määritellään myöhemmin pitkäaikaisessa vuokrauksessa tarkemmin sekä horisontaalisesti että vertikaalisesti.

Autopaikat

Asuntotonttien (A) 49273/6 ja 10 asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset autopaikat tullaan sijoittamaan yhteispihatontin (AH) 49273/13 alle tulevaan pysäköintilaitokseen (ns. määräala 2). Mainitulle määräalalle sijoittuu myös asuntotontin 43273710 autopaikkoja. Vuokralainen on velvollinen sopimaan

maalaiselle määrälalle rakennettavan pysäköintilaitoksen toteuttamisesta, käytöstä ja hallinnoinnista tontin 49273/10 kanssa.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että osalla vuokra-alueetta on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Vuokra-alueen maaperää on tältä osin puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristövalvontapäällikön 20.5.2009 antaman päätöksen 100 § YMK 2009-680 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu loppuraportti: Toimenpideraportti, Neste Helsinki Laajasalo, Voiteluainerehdas, Koirasaarentie 30, Pilaantuneen maaperän kunnostustyö 26.4.-18.11.2010, Golder Associates Oy, 13.12.2010. Ympäristökeskus on antanut kunnostustyöstä lausunnon 12.1.2011.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimuslomake).

Vuokra-alueen maaperää koskevat asiakirjat on toimitettu vuokralaiselle erikseen.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-alueetta 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-alueetta 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 49273/6 pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen. Maanvuokrasopimukseen sisällytetään siten velvoittavat ehdot koskien sopimuksia.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 11.3.2020 (85 §) vahvistaa Kruunuvuorenrannan asemakaavaan nro 12010 sisältyvien sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavien asuinrakennustonttien (A) 49273/6 ja 10 tai niistä muodostettavien tonttien sisältyvien asuinrakennustonttien (A) tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 45 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. päiväkotii), 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 vuokraushinta määräytyy seuraavasti.

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2084)	perusvuosi vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivu okra e (ind. 2084)	Alkuvuosivuokra alennukset huomioiden (10 % + 20 %)
2 800	45	937,80	5 040,00	105 033,60	75 624,19

$(2\,800\text{ k-m}^2 \times 45\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 20,84 \times 80\% \text{ (alkuvuosialennus)} \times 90\% \text{ (siltalennus)}$

Maanvuokra vuokra-ajalta

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

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 12 604,03 euroa (75 624,19 : 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 6 302,02 euroa / kuukausi (75 624,19 : 12).

Vuokra-aika

16.4.2022 – 15.4.2023

Rekisteröinti

Tontti vuokrataan Hartela Etelä-Suomi Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Perustettavan yhtiön tulee olla perustettu ja merkitty rekisteriin, kun tontille tehdään pitkäaikainen vuokraus.

Lisäehdot

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