

Muistio/MIM**Erityisasumisen tontin (AKS, 4 300 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen NAL Asunnot Oy:lle rakennusluvan hakemista varten (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontti 49274/5)**

Turumankatu 2, A1149-646, HEL 2019-008199

Hakemus NAL Asunnot Oy pyytää 20.7.2019 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi NAL Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 0950402-9) erityisasumisen tontin (AKS) 49274/5 rakennusluvan hakemista varten 1.8.2019 alkaen.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata korttelin 49274 tontit konsortiolle, jonka muodostavat Peab Oy, TA-Yhtymä Oy/TA-Asumioikeus Oy ja Alkuasunnot Oy. Konsortion sisällä tontti 49274/5 varattiin tarkemmin Alkuasunnot Oy:lle (sittemmin vaihtanut nimeä NAL Asunnot Oy:ksi) nuorisotasuntotuotantoa varten 31.12.2020 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajien on toteutettava kaikki varatut tontit valmiiksi 31.12.2021 mennessä
- Varauksensaajien on toteutettava tontit hakemuksessa ilmoittamisensa kehittämisteemojen mukaisesti. Kehittämisteema korttelissa 49274 on osallistava suunnittelu.
- Varauksensaajan on noudatettava Kruunuvuorenrannan alueellisia lisäehtoja

Alueellisia ehtoja koskeva sitoumus

Vuokralainen on toimittanut alueellisia ehtoja koskevan sitoumuksen lyhytaikaisen vuokrauksen valmistelun yhteydessä (päiväys: 7.8.2019).

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49274/5 kuuluu erityisasumisen korttelialueeseen (AKS). Tontin rakennusoikeus on 4 300 k-m².

Tontin pinta-ala on 1 383 m² ja osoite on Haakoninlahdenkatu 7 / Turumankatu 2. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 24.11.2018.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Hanke ei ole vielä saanut rakennuslupaa, eikä asuntotonttitiimin tiimipäällikkö ole tarkistanut hankkeen suunnitelmia.

Energiatehokkuus

Vuokralaisen tulee toimittaa pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistus.

Rakennuksen tulee täyttää energiatehokkuusluokan C₂₀₁₃ vaatimukset siten, että E-luku alittaa luvun 120 kWh/m²/vuosi).

Autopaikat

Hankkeen rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat sijoitetaan autopaikkatontille (LPA) 49273/7. Tämä autopaikkatontti tullaan erikseen vuokraamaan NAL Asunnot Oy:lle.

LPA-tonttia koskee NAL Asuntojen ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n välinen sopimus autopaikkojen käytöstä (allekirjoitettu 20.2.2019). Sopimuksen mukaan Hekalla on oikeus sijoittaa kaksi tontin 49273/14 liiketilojen asiakaspaikkaa tontille 49273/7 vuorottaispysäköintiperiaatteella.

Mainittu sopimus liitetään osaksi myös tontin 49274/5 vuokrausta.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen 19.6.2008 antaman päätöksen 163 § Ymk 2008-1280 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu raportti: Toimenpideraportti, St1 Helsinki Laajasalo öljyvarasto, Koirasaarentie 34, Helsinki, Golder Associates Oy, 28.11.2008. Ympäristökeskus on 12.1.2009 kirjeessään todennut, että puhdistus on tehty päätöksen mukaisesti.

Vuokranantajalla on oikeus asentaa vuokra-alueelle orsi- ja pohjaveden tarkkailuputkia. Putkien sijainnista sovitaan vuokralaisen kanssa. Tarkkailun toteuttamisesta ja putkien pitämisestä vuokra-alueella ei makseta erillistä korvausta.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Rakentamiskelpoisuus

Vuokra-alueeseen kohdistuu maamassojen varastointia koskeva kaupungin sisäinen vuokraus. Tätä vuokra-aluetta ollana pienentämässä niin, ettei se enää ulottuisi korttelin 49274 alueelle. Rakennusluvan hakemista maamassojen varastointi ei estä.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-aluetta koskee 9.5.2019 allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimuksen esisopimus. Tämä sopimus liitetään osaksi myös nyt valmisteltavaa tontin 49274/5 vuokrausta.

Lisäksi vuokrasopimukseen sisällytetään 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.

Muita erityisehtoja

Varauksensaajien yhteiset kehittämisteemat

Varauksensaajat ovat varaushakemuksessaan esittäneet kehittämisteemana osallistavan suunnittelun.

NAL Asunnot Oy on esittänyt aineistoa siitä, kuinka kehittämisteemaa on sovellettu heidän hankkeessaan.

Korttelin rakentamiselle asetettu määräaika

Varauspäätöksen mukaan varauksensaajien on toteutettava kaikki varatut tontit valmiiksi 31.12.2021 mennessä. Ehto koskee kaikki varattuja tontteja yhdessä.

Tontin 49274/5 toteuttajan on kuitenkin osaltaan huolehdittava, että mainittua määräaikaa noudatetaan. Määräaikaan voi hakea pidennystä.

Alueryhmälausunto ja valotaide

Valotaideteos tullaan toteuttamaan korttelin 49274 yhteisenä.

Kruunuvuorenrannan alueryhmän tulee hyväksyä korttelin 49274 tonteille toteutettavan valotaidesuunnitelman ja kustannusarvion.

Yhteistilat ja Kruunuvuorenrannan palvelu Oy

Asemakaavan mukaan asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % rakennusoikeudesta. Näistä tiloista 1/3 tulee sijoittaa LPA-tontille 49271/5 rakennettavaan rakennukseen.

LPA-tontti on vuokrattu pitkäaikaisesti Kruunuvuorenrannan palvelu Oy:lle, joka toteuttaa tontille pysäköintilaitoksen ja yhteiskerhotilan.

Vuokralainen on velvollinen ryhtymään Kruunuvuorenrannan palvelu Oy:n osakkeenomistajaksi paitsi yhteistilojen myös yhteispihan ja alueportaalin osalta.

Pysäköinnin osalta Kruunuvuorenrannan palvelu Oy toteuttaa vain erillisille LPA-tonteille toteutettavat pysäköintilaitokset. Korttelin 49274 tonttien pysäköinti sijoittuu kortteliin ja osin sen ulkopuolisille maantasoisille LPA-tonteille. Tämän vuoksi korttelin 49274 asuntotontit eivät liity Kruunuvuorenrannan palvelu Oy:n osakkeen-omistajiksi pysäköinnin osalta.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 30.1.2019 (31 §) vahvistaa mm. tontille 49274/5 vuokrausperiaatteet, joiden mukaan tontti voidaan vuokrata 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Valtion tukemana (pitkä korkotuki) nuorisotasuntotuotantona toteutettavan tontin 49274/5 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.
- Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen, julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotitilojen), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

Vuokrasta myönnettävät alennukset

Edelleen kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan:

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta (pitkä korkotuki) tonteilta tai mainittua tonttia vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja mahdollisilta vapaarahoitteisilta kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2021 (alkuvuosialennus).

Tämän lisäksi asuntotonttien vuosivuokrista myönnetään vuokrasuhteen alkamisesta lukien 10 %:n alennus alueelle toteutettavan joukkoliikennesillan (Kruunusillat, siltayhteys) käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.

Alkuvuosialennuksen 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).

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1970)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1970)	Alkuvuosisivuokra, alennukset (-40 %) huomioiden
4 300	37	729	6 364	125 371	75 223

$(4\,300\text{ k-m}^2 \times 37\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,70 \times 60\%$

Maanvuokra vuokra-ajalta (lyhytaikainen):

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

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 12 537 euroa (75 223 : 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 6 269 euroa / kuukausi (75 223 : 12)

Vuokra-aika

1.8.2019 – 31.7.2020

Rekisteröinti

NAL Asunnot Oy (Y-tunnus 0950402-9) on merkitty kaupparekisteriin 22.9.1993.

Lisäehdot

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