

Muistio/JJH**Autopaikkatontin (LPA, 270 m²) vuokraaminen TA-Asumisoikeus Oy:lle (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, autopaikkatontti (LPA) 49301/1)**

Mirandankuja 6, A4149-75, HEL 2024-013116

Hakemus TA-Asumisoikeus Oy pyytää hakemuksella, että kaupunki vuokraisi asumista palvelevan autopaikkatontin (LPA) 49301/1 TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5) pitkäaikaisesti 1.11.2024 lähtien.

Vuokralaisen kanssa on sovittu, että vuokraus alkaa 1.12.2024

Laatu- ja hintakilpailu sekä varauspäätös

Kaupunki järjesti Kruunuvuorenrannan asunto- ja yhteispihakortteleita 49288 ja 49289 koskevan kaksivaiheisen laatu- ja hintakilpailun, jonka voittaja ratkaistiin 2019 toukokuussa. Kaksivaiheisen kilpailun voittajaksi valittiin kilpailuohjelman mukaisesti korkeimman tarjouksen tehnyt toimija.

Kilpailussa toiseksi sijoittui vain niukasti hintakilpailussa voittajalle hävinnyt Bonava Suomi Oy ja TA-Asumisoikeus Oy yhteisellä kilpailutyöllään. Kilpailun ratkeamisen jälkeen kilpailun tuomaristo yksimielisesti totesi, että kyseinen ehdotus on erittäin korkeatasoinen ja katsoi, että tontin varaamista laadukkaan kokonaisuuden toteuttamiseksi muualta voitaisiin tästä syystä pitää perusteltuna.

Kaupunginhallitus päätti 4.6.2018 (409 §) varata laatu- ja hintakilpailuun alkuperäisten kilpailukortteleiden 49288 ja 49289 kanssa samanaikaisesti myös kilpailukortteleiden viereisen korttelin 49291.

Bonava Suomi Oy:n ja TA-Asumisoikeus Oy:n toiseksi sijoittuneen kilpailutyön on todettu sopivan erittäin hyvin kortteliin 49291 tuoden lisäarvoa alueen kaupunkikuvaan ja alueelle, minkä vuoksi kaupunginhallitus päätti 31.1.2022 (86 §) varata Bonava Suomi Oy:lle ja TA-Asumisoikeus Oy:lle asunto- ja yhteispihakorttelin 49291 sekä pysäköintikorttelin 49301 asuntohankkeiden suunnittelua varten muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varausalueen mukaisen korttelin tontille 49291/2 tulee toteuttaa vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja (noin 50 % varausalueen rakennusoikeudesta) ja tontille 49291/3 Hitas-omistusasuntoja tai asumisoikeusasuntoja (noin 50 % varausalueen rakennusoikeudesta).

- Varausalueen mukaisen korttelin tontille 49291/3 tulee toteuttaa Hitas-omistusasuntoja tai asumisoikeusasuntoja (noin 50 % varausalueen rakennusoikeudesta).
- Tonttia 49291/3 koskevat vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä. Vuokran markkinaehtoisuus tullaan vahvistamaan ulkopuolisen asiantuntijan laatimalla erillisellä arviokirjalla tai vyöhelyhintamallilla.
- Varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueella sijaitsevien kaavan merkittyjen rakennusalojen maantasokerrokseen Haakoninlahdenkadun varteen vähintään 200 k-m² kaavaan merkitsemätöntä liiketilaa. Vähintään osan liiketilasta tulee mahdollistaa ravintolan tai kahvilan sijoittuminen.

Tonttipäällikkö päätti 27.1.2023 (7 §) jatkaa varausta 31.12.2023 saakka entisin ehdoin.

Lyhytaikainen vuokraus

Autopaikkatonttia (LPA) 49301/1 ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten. Tontti vuokrataan suoraan pitkäaikaisesti.

Korttelin 49291 asuntotontit (AK) 2 ja 3 sekä yhteispihatontti 1 ovat vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten. Asuntotontti (AK) 49291/3 on jo vuokrattu pitkäaikaisesti.

Alueelliset lisäehdot –sitoumus

Vuokralainen on toimittanut mainitun sitoumuksen.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 9.10.2013 hyväksymän ja 22.11.2013 voimaan tulleen asemakaavan nro 12130 mukaan tontti 49301/1 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA).

Tontille voidaan asemakaavan mukaan sijoittaa asuntotontin (AK) 49291/3 autopaikkoja.

Tontin pinta-ala on 270 m² ja osoite on Mirandankuja. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 9.12.2022.

Energiatehokkuus

Autopaikkatonteilta ei edellytetä energiatehokkuustodistusta.

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Autopaikkatonteilla ei ole perheasunto- ja/tai keskipintavaatimusta.

Muuntamot**Autopaikat yhteispihatontilla ja autopaikkatontilla (vuokra-alue)**

Asemakaavan muutoksen nro 12130 mukaan korttelin 49291 asuntotontteja (AK) palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset velvoiteautopaikat sijoitetaan yhteispihatontille (AH) 49291/1 toteutettavaan kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen. Asemakaavan mukaan osa asuntotonttia (AK) 49291/3 palvelevista velvoiteautopaikoista voidaan sijoittaa autopaikkatontille (LPA) 49301/1 maantasopysäköintinä.

Asuntotonttia (AK) 49291/3 palvelevat autopaikat (yhteensä 42 autopaikkaa) sijoitetaan siten osin yhteispihatontille (AH) 49291/1 toteutettavaan kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen (yhteensä 26 autopaikkaa) ja osin autopaikkatontille (LPA) 49301/1 maantasopysäköintinä (yhteensä 16 autopaikkaa).

Vuokra-alueelle sijoitetaan siten yhteensä 16 asuntotontin (AK) 49291/3 velvoiteautopaikkaa. Vuokralainen (TA-asumisoikeus Oy) on velvollinen huolehtimaan, että asuntotonttia (AK) 49291/3 palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset velvoiteautopaikat pysyvät asuntotontin (AK) 49291/3 asukkaiden käytössä.

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 103 § YMK 2009-702 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu toimenpideraportti: Laajasalon öljysatama-alue, Loppuraportti, kunnostuksen II- ja III-vaihe, FCG Finnish Consulting Group Oy, 30.6.2011. Ympäristöviranomaisen on kirjeessään 1.9.2011 todennut, että puhdistus on tehty päätöksen ja ympäristökeskuksen ohjeiden mukaisesti.

Edellä mainittu kunnostus on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (16.3.2022) on tämän vuokrasopimuksen liitteenä. Raportin mukaan alueella on harjoitettu öljynjalostusta ja voiteluaineiden valmistusta.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Tarkkailuputket

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

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

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.

Vakuuden määrä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §), että asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon 1.7.2022 alkaen.

Vuokrasopimuksen 3.2 §:n mukainen vakuuden määrä on kunkin määräosan osalta enintään 1 000 euroa.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 02.02.2022 (22 §) hyväksyä asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien yleiset vuokrausperiaatteet.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet. Päätöksen mukaan

- asumista palvelevien yhteispihatonttien (tontilla ei ole rakennusoikeutta) sekä velvoitepaikoitukseen tarkoitettujen autopaikkatonttien ja näitä vastaavien maanalaisten tilojen maanvuokra määräytyy tontin pinta-alan perusteella siten, että maanvuokran perusteena pidetään virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavana arvona 1 euro/m².
- Asumista palvelevien tonttien maanvuokraa määriteltäessä tuottotavoite on 5 prosenttia.

Muutoin noudatetaan tavanomaisia autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja.

Maanvuokra

Edellä mainituin perustein tontin (LPA) 49301/1 kiinteä alkuvuosivuokra on 316,31 euroa (270 m² x 23,43 euroa/m² x 5 %).

Todetaan, että vuokrausperiaatteissa edellä mainittu arvo 1 euroa/m² (ind. 100) vastaa voimassa olevalla elinkustannusindeksillä tarkistettuna arvoa 23,43 euroa/m² (2343, 10/2024).

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi esitetään 1.12.2024 - 31.12.2085.

Rekisteröinti

TA-Asumisoikeus Oy (y-tunnus 0813688-5) on merkitty kaupparekisteriin 9.5.1990.

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi Kruunuvuorenrannan alueella tavanomaisesti noudatettavat lisäehdot, jotka koskevat mm. Kruunuvuorenrannan rakentamisen logistista ohjausta sekä maaperän puhdistamista. Lisäksi vuokralainen on velvollinen tekemään hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämät yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset.

Muutoin ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä tai vakioluonteisia.