

Muistio/JJH

Asuntotonttien (AK, 4 767 k-m² ja 4 300 k-m²) ja yhteispihatontin (AH, 2 312 m²) lyhytaikaisten vuokrausten jatkaminen (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontit (AH) 492988/1 sekä (AK) 49288/2 ja 3)

Saaristolaivastonkatu 18 ja 20, Ellidankuja 7, Frejankuja 1
HEL 2022-003143, HEL 2022-010930 ja HEL 2022-003142

Hakemus

Westpro cc Oy (Y-tunnus 1085205-5) (myöhemmin Westpro) pyytää 13.1.2023 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki antaa lisäaikaa asuntotontin (AK) 49288/3 kauppakirjan allekirjoittamiselle (tontin ostaminen). Samalla Westpro yhdessä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n (Y-tunnus: 0787027-9) kanssa pyytää, että tonttien (AH) 49288/1 sekä (AK) 49288/2 ja 3 lyhytaikaisista vuokrauksista enää peritä vuokraa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä muistiossa käsitellään lyhytaikaisien vuokrauksien muuttamista. Asuntotontin ostamiselle varatun määräajan pidentämisestä päätetään erikseen.

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 4.6.2018 (409 §) varata korttelit 49288 ja 49289 laatu- ja hintakilpailua varten. Kilpailun laadullinen vaihe ajoittui vuodelle 2018. Hintakilpailu järjestettiin alkuvuodesta 2019.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 7.5.2019 (222 §) varata korttelit 49288 ja 49289 asuntohankkeen suunnittelua varten Westpro cc Oy:lle (y-tunnus 1085205-5). Tonttipäällikkö päätti 25.1.2022 (8 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2022 saakka.

Asuntotontin (AK) 49288/2 osalta Westpro cc Oy:n kumppaniksi on hyväksytty Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle. Tontti on varattu valtion korkotukemien asumisoikeusasuntojen toteuttamista varten.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 4.4.2022 (66 §) vuokrata asuntotontin (AK) 49288/3 (kiinteistötunnus 91-49-288-3, pinta-ala 1 280 m², osoite Saaristolai-
vastonkatu 20) Asunto Oy Brygga, Helsingille (Y-tunnus: 3122290-9) lyhytaikai-
sesti rakennusluvan hakemista varten 1.4.2022 – 31.3.2022 väliseksi ajaksi.
Asuntotontit-tiimin päällikkö antoi 25.11.2022 vuokralaiselle suostumuksen

maanrakennustöiden (ja louhintatöiden) aloittamiseen vuokra-alueella 16.11.2022 lähtien.

Vuokraustunnus A1149-686

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 4.4.2022 (67 §) vuokrata yhteispihatontin (AH) 49288/1 (kiinteistötunnus 91-49-288-1, pinta-ala 2 312 m², osoite Frejakuja 1) Asunto Oy Brygga, Helsingille (Y-tunnus: 3122290-9) lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.4.2022 – 31.3.2022 väliseksi ajaksi. Asuntotontit-tiimin päällikkö antoi 18.11.2022 vuokralaiselle suostumuksen maanrakennustöiden (ja louhintatöiden) aloittamiseen vuokra-alueella 16.11.2022 lähtien.

Vuokraustunnus A4149-68

Tontit-yksikön päällikkö päätti 7.10.2022 (61 §) vuokrata asuntotontin (AK) 49288/2 (kiinteistötunnus 91-49-288-2, pinta-ala 1 141 m², osoite Saaristolai-vastonkatu 18) Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus: 0787027-9) lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.10.2022 – 30.9.2023 väliseksi ajaksi. Asuntotontit-tiimin päällikkö antoi 29.11.2022 vuokralaiselle suostumuksen maanrakennustöiden (ja louhintatöiden) aloittamiseen vuokra-alueella 1.1.2023 lähtien.

Vuokraustunnus A1149-696

Myynti

Tonttipäällikkö päätti 7.11.2022 (60 §) myydä asuntotontin (AK) 49288/3 LähiTapiola Tontit II Ky:lle (Y-tunnus 2820322-1) (88/100) ja Asunto Oy Brygga, Helsingille (Y-tunnus 3122290-9) (12/100).

Myyntipäätöksen mukaan asuntotonttia (AK) 49288/3 koskeva kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään 28.2.2023.

Lyhytaikaisten vuokrausten muuttaminen

Tonttien 49288/1 ja 49288/3 rakennuttaja toimiva Westpro cc Oy yhdessä tontin 49288/2 vuokralaisen Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n kanssa pyytää 13.1.2023 päivätyllä hakemuksellaan lisää aikaa asuntotontin (AK) 49288/3 kauppakirjan allekirjoittamiselle (tontin ostaminen) sekä tonttien (AH) 49288/1 ja (AK) 49288/2 ja 3 lyhytaikaisten muuttamista.

Hakemuksessa edellä mainittuja muutoksia perustellaan kohteen (Asunto Oy Helsingin Brygga, tontti 49288/3) ennakkovarausasteen tippumisella ja sitä seuranneilla rahoitusvaikeuksilla. Uusia asuntoja myydään pääsääntöisesti ostajan suojaksi määriteltynä RS-kohteina (RS-kohteet tarkoittavat uusia asuntoja, joiden myynti aloitetaan jo rakentamisvaiheen aikana ja joissa on ostajien ja yhtiön hyväksi asetettu asuntokauppalaan vaatimat turvajärjestelmät). Rakentaminen

rahoitetaan RS-lainana. RS-lainoituksen saamiseksi asetetaan useita ennakkoehtoja. Tärkein ehdoista on ennakkovarausaste, joka pitää olla yleensä vähintään 50 % myytävistä asunnoista. 50 %:n ennakkovarausaste on ollut ehtona rahoituksen myöntämiselle myös Asunto Oy Helsingin Bryggan RS-pankilla.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n hanke (tontti 49288/2) sijoittaa osan asemakaavan ja rakennusluvan mukaisista autopaikoista yhteispihatontin (AH) 49288/1 kannenalle toteuttavaan pysäköintilaitokseen yhdessä asuntotontin (AK) 49288/3 kanssa. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n hanke edellyttää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) myönteistä rahoituspäätöstä. Päätöstä ei vielä ole.

Todetaan, että kaupanteolle varattua määräaikaa tullaan jatkamaan kuudella (6) kuukaudella 31.8.2023 saakka erillisellä päätöksellä. Jotta asuntohankkeella olisi mainittuna lisäaikanakin edelleen hallinta asuntotonttiin (AK) 49288/3 ja yhteispihatonttiin (AH) 49288/1, lyhytaikaisia vuokrauksia jatkamaan siten, että ne päättyvät samaan aikaan kuin kauppa viimeistään tulee tehdä (31.8.2023). Asuntotontin (AK) 49288/2 osalta lyhytaikainen vuokraus on voimassa 30.9.2023 saakka.

Yhteispihatontin (AH) 49288/1 ja asuntotontin (AK) 49288/3 lyhytaikaiset vuokraukset päättyvät 31.3.2023. Vuokrauksia muutetaan seuraavasti:

- vuokra-aikaa jatketaan viidellä (5) kuukaudella 31.8.2023 saakka,
- jatkon ajalta ei peritä vuokraa,
- vuokralainen ei saa suorittaa vuokra-alueella maanrakennus- tai louhintatöitä,
- vuokralainen on velvollinen suojaamaan vuokra-alueen siten, ettei siitä aiheudu vaaraa ulkopuolisille,
- muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Kuten edellä on mainittu asuntotontin (AK) 49288/2 lyhytaikainen vuokraus on voimassa 30.9.2023 saakka. Asuntotontin (AK) 49288/2 lyhytaikaista vuokrausta muutetaan seuraavasti:

- 1.4.2023 alkaen lyhytaikaisesta vuokrauksesta ei peritä vuokraa,
- vuokralainen ei saa suorittaa vuokra-alueella maanrakennus- tai louhintatöitä,
- vuokralainen on velvollinen suojaamaan vuokra-alueen siten, ettei siitä aiheudu vaaraa ulkopuolisille,
- muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.