

**Muistio/JJH****Asuntotontin (AKS, 4 150 + 300 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle rakennusluvan hakemista varten (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontti 49320/8)**

Koirasaarentie 39, A2149-5, HEL 2023-000584

**Hakemus** Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (myöhemmin myös ”Hoas”) pyytää 12.1.2023 toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (Y-tunnus 0116514-9) asuntotontin (AKS) 49320/8 rakennusluvan hakemista varten 1.2.2023 alkaen.

**Varauspäättös** Kaupunginhallitus päätti 10.6.2019 (446 §) varata tontit 49320/4 ja 6 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle 31.12.2021 saakka valtion tukemien (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että kaupungilla on oikeus tarvittaessa käyttää tontilta saatava louhe.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteutuminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tulemista voimaan.
- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että korkeuseron edellyttämän louhinnan vuoksi on rakennuksista toteutettava siltayhteys talon takaosan oleskelualueen kalliopihalle. Rakennusta ei kuitenkaan saa rakentaa kiinni olemassa olevaan kallioon.
- Varauksensaaja on tietoinen, että korttelin alapuolella ja lähiympäristössä sijaitsevat laajat vanhat luolastot, joiden sisäänkäynti sijaitsee ja tulee säilyttää tontilla 6.

Varauspäättöksen mukaan varauksensaaja on lisäksi velvollinen noudattamaan tontinvarausmuistion osiossa b mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 5 olevia Kruunuvuorenrannan alueen tontinvarausten lisäehtoja. Kruunuvuorenrannan alueellisia lisäehtoja koskeva sitoumus tulee toimittaa tontit-yksikköön.

Tonttipäällikkö päätti 21.1.2022 (6 §) jatkaa varausta 31.12.2022 saakka entisiin ehdoin.

Edelleen tonttipäällikkö päätti 27.1.2023 (7 §) jatkaa tonttien 49320/4 ja 6 (nyk. 49320/8) varausta 31.12.2023 saakka entisiin ehdoin.

## Alueellisia ehtoja koskeva sitoumus

Vuokralainen ei vielä ole toimittanut alueellisia ehtoja koskevaa sitoumusta.

## Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 13.6.2018 hyväksymän ja 7.12.2020 voimaan tulleen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12330 mukaan tontit 49320/4 ja 6 kuuluvat erityisasumisen korttelialueeseen (AKS).

Tontin rakennusoikeus on 4 150 + 300 k-m<sup>2</sup>. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku liiketilojen vähimmäismäärän.

Selvyyden vuoksi todetaan, että ohjeellisista kaavatonteista 49320/4 ja 6 on muodostettu tontti 49320/8.

Tontin 49320/8 pinta-ala on 3 868 m<sup>2</sup> ja osoite on Koirasaarentie 39. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 14.1.2021.

## 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.

## Alueryhmä ja valotaide

Alueryhmä on 13.1.2023 päivätyssä lausunnossa puoltanut hankkeen suunnitelmia lausunnossa esitetyt kommentit huomioiden.

Todetaan, että tontin valotaideteoksen suunnittelee WhiteNight Lighting Oy. Valotaideteoksen suunnitelma ja kustannusarvio ovat tontinvarausehtojen mukaiset.

## Energiatehokkuus

Varauspäätöksen mukaan tontille rakennettavan rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/(m<sup>2</sup>/vuosi). Varauksensaajan tulee viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittää kaupungille varausalueelle rakennettavia rakennuksia koskevat energiatodistukset.

Energiatodistusta ei ole vielä toimitettu vuokranantajalle. Todistus tulee edellä mainitusti toimittaa viimeistään haettaessa vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista.

### **Perheasuntovaatimus ja asuntojen keskipinta-ala**

Valtion tukemassa vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannossa ei ole perheasuntovaatimusta.

### **Autopaikat**

Hankkeelle ei toteuteta autopaikkoja. Asemakaava ei edellytä autopaikkojen rakentamista opiskelija-asunnoille.

### **Louhinta tonttien 49320/7 ja 8 rajalla**

Tontit 49320/7 ja 8 kuuluvat molemmat asemakaavaan nro 12330 ja kaavan mukaan tonteille toteutettavat rakennukset rakennetaan rajaan kiinni. Tontin 49320/7 omistaa Asunto Oy Helsingin Spektri (myöhemmin Spektri). Spektrin tontin 49320/7 rakentaminen on alkanut jo alkuvuodesta 2022. Hoasin ja Spektrin kanssa sovittiin, että Spektrin louhintaa ulotetaan myös tontin 49320/8 puolelle. Näin mahdollistetaan Spektrin hankkeen sujuva eteneminen, pienennetään kustannuksia (ei tarvita kallista tarkkuusluohintaa) sekä helpotetaan Hoasin hankkeen rakentumista (louhinta rajalla jo tehty). Asuntotontit-tiimin päällikkö antoi 14.4-2022 sähköpostitse suostumuksensa siihen, että Asunto Oy Helsingin Spektri ulottaa louhintaa myös tontin 49320/8 puolelle erikseen sovitulle alueelle.

### **Kallioluolan sisäänkäynti**

Tontille 49320/8 sijoittuu olemassa olevien (maanlaisten) kallioluolien (asemakaavamerkintä "ma-lu") alueita sekä kallioluolien sisäänkäynti (asemakaavamerkintä "ss"), joka tulee säilyttää. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kallioluolien alueiden sekä niiden sisäänkäynnin sijoittumisen vuokra-alueelle. Sisäänkäynti tulee toteuttaa tontille rakennettavan rakennuksen toteutuksen yhteydessä. Sisäänkäynti sijoittuu rakennuksen sisään (läpi). Sisäänkäynti tulee mitoittaa siten, että sitä voidaan käyttää ajoneuvolla (ajoyhteys).

Sisäänkäynti tulee suunnitella yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa.

Todetaan, että kallioluolan käyttöönotto saattaa vaatia myöhemmässä vaiheessa ilmanvaihtokuilun rakentamisen tontille.

Maanvuokrasopimukseen otetaan maininnat vuokralaisen velvollisuudesta korvauksetta sallia em. kallioluolien alueiden sekä niiden sisäänkäynnin sijoittuminen vuokra-alueelle. Vuokralainen on lisäksi velvollinen laatimaan sisäänkäynnin toteuttamiseen ja käyttöön liittyvän toteutus sopimuksen yhdessä tontit-yksikön sekä tilapalveluiden kanssa. Sopimuksessa sovitaan edellä todetusti sisäänkäynnin sekä siihen liittyvän ilmanvaihtokuilun toteuttamisen ja käytön edellyttämistä järjestelyistä, toteutusvastuista, vastuualueiden rajoista sekä näistä aiheutuvista kustannuksista. Sopimus liitetään maanvuokrasopimukseen.

### **Maaperä**

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperää on puhdistettu Helsingin ympäristövalvontapäällikön antaman päätöksen (165 §, Ymk 2009-72, 14.7.2010) sekä Etelä-Suomen aluehallintoviraston ympäristöluvan (Nro 50/2014/1, 18.3.2014) mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu raportit: Maaperän kunnostuksen loppuraportti, kunnostusalue 2, URS Nordic AB, 20.12.2010 ja Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti, Kruunuvuorenranta, Koirasaarentie/Hopeakaivoksentie, Vahanen Environment Oy, 10.6.2016. Uudenmaan ELY-keskus on antanut loppuraportista 29.1.2018 lausunnon, jonka mukaan kunnostustyöt on toteutettu ympäristöluvan mukaisesti.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimuslomake).

Vuokra-alueen maaperää koskevat asiakirjat on toimitettu vuokralaiselle erikseen.

### **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 sekä esittämään mainitut sopimukset kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu) hyväksyttäväksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokra-alueelle sijoittuu kallioluolan ajoyhteys. Ajoyhteydestä on mainittu tarkemmin muistion kohdassa ”Kallioluolan sisäänkäynti”.

### **Vuokrausperiaatteet**

Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien vuokranmäärityksessä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset periaatteet.

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

Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARAn hyväksymään enimmäishintaan.

Tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n edellyttämä alennus. Alennus on määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteuttavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittelyssä noudatetaan lain (laki (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta. Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä alennus koskee ns. pitkällä korkotuella (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) toteutettavia hankkeita. Alennus voidaan myöntää myös muille valtion tukemille hankkeille, mikäli siihen on lainsäädäntöön tai viranomaisohjeisiin perustuva syy.

Tontin arvoitu markkinahinta on viereisten tonttien arviolausuntojen, tonttia rasittavan kallioluolan ja sen sisäänkäynnin sekä alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 950 e/k-m<sup>2</sup> ja liiketilojen osalta 315 e/k-m<sup>2</sup>. ARA ei ole vielä hyväksynyt tontin (asuminen) rakennusoikeuden yksikköhintaa. ARAlle tullaan esittämään asumisen osalta yksikköhintaa 650 e/k-m<sup>2</sup>.

Tontti vuokrataan lyhytaikaisesti edellä mainitulla hinnalla vaikka ARAlta ei asiaan vielä olekaan saatu hyväksyntää. Asuintilan rakennusoikeuden hinta saattaa siten tontin pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä muuttua. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei kaupunki ole velvollinen korvaamaan tai palauttamaan vuokralaiselle lyhytaikaisen vuokrauksen perusteella perittyä vuokraa, vaikka maanvuokran perusteena oleva rakennusoikeuden yksikköhinta pitkäaikaisessa vuokrauksessa olisi alempi kuin tässä lyhytaikaisessa vuokrauksessa.

Tontin vuosivuokra on ARAn hyväksymä enimmäishinta kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Kruunuvuorenrannan alueen asuntotonteille myönnetään vuokrasuhteen alkamisesta lukien 10 prosentin alennus alueelle suunnitellun joukkoliikennesillan (Kruunusillat, siltayhteys) käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka. Asuintilan alennetusta maanvuokrasta ja liiketilan maanvuokrasta peritään siten ns. silta-alennuksen perusteella 90 %

joukkoliikennesillan (Kruunusillat, siltayhteys) käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.

Asuntotontin asuintilan vuokrasta peritään 4 % ja liiketilan vuokrasta 5 % tuotto.

Kaupungin vahvistamien ohjeiden mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään maanvuokraa, joka vastaa kahden kuukauden vuokraa.

Tontin maanvuokran on siten koko vuokra-ajalta 16 893,50 (16 184,75 + 708,75) euroa.

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 8 446,76 euroa / kuukausi  $[(97\,108,51 : 12) + (4\,252,50 : 12)]$ .

#### **Vuokra-aika**

1.2.2023 – 31.1.2024

#### **Lisäehdot**

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