

Asuntotontin (A, 2 700 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontti 49273/4)

Turumankatu

**Hakemus** Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy pyytää 17.8.2018 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi sille asuntotontin (A) 49273/4 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten mahdollisimman pian.

Vuokraus aloitetaan 1.9.2018.

**Varauspäättös** Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata korttelin 49273 tontit 1, 2, 4, 5, 6, 10,11 ja 12 yhteisesti Hartela Etelä-Suomi Oy:lle, Saraco D&M Oy:lle, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle 31.12.2020 saakka.

Varauspäättöksen mukaan Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n tulee toteuttaa tontit 49273/4 ja 12.

Varauspäättös sisälsi muun muassa seuraavat ehdot:

- Varauksensaajien on toteutettava kaikki varatut tontit valmiiksi 31.12.2021 mennessä.
- Varauksensaajien tulee järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsupailu 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 yhteispihatonttia koskevan yleissuunnitelman ja kustannusarvion ottaen huomioon palveluyhtiön noudattaman omakustannusperiaatteen.
- Varauksensaajien on toteutettava tontit hakemuksessaan ilmoittamiensa kehittämisteemojen mukaisesti.

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

Alueellisia ehtoja koskevan sitoumuksen toimittaminen

Varauksensaaja (Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy) on toimittanut kyseisen sitoumuksen. Sitoumus on päivätty 24.8.2018.

Arkkitehtuurikutsukilpailu Varauspäättöksen mukaisesti korttelin 49273 tonteista 1, 2, 4 ja 12 järjestettiin kyseisten tonttien varauksensaajina olevien Hartela Etelä-Suomi Oy:n ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n sekä yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailun.

Tontti 49273/4 tulee suunnitella ja toteuttaa voittaneen kilpailuehdotuksen mukaan.

#### Varauksensaajien yhteiset kehittämisteemat

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

Hartela Etelä-Suomi Oy:lle ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle varattuja tontteja 49273/1, 2, 4 ja 12 palvelemaan maanalaiseen autohalliin toteutetaan pyörähuoltopiste ja yhteiskäyttösähköauto.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n tontille 49273/4 toteutetaan verkkokaupan palvelupiste.

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

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy on velvollinen yhdessä muiden varaajien kanssa ilmoittamaan päivitetyn yhteenvedon ja listauksen kaikista kortteliin 49273 kehittämisteemojen toteuttamistoimenpiteistä.

#### Korttelin rakentamiselle asetettu määräaika

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

Tontin 49273/4 toteuttajan on kuitenkin osaltaan huolehdittava, että mainittua määräaikaa noudatetaan.

#### Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49273/4 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin asuinrakennusoikeus on 2 700 k-m<sup>2</sup>.

#### Tonttitiedot

Tontin pinta-ala on 1 201 m<sup>2</sup> ja osoite on Turumankatu. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 14.7.2018.

## 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 antanut tontille toteutettavasta hankkeesta 25.6.2018 päivätyn lausuntonsa.

Tontille toteutettavaa valotaidesuunnitelmaa eikä sen kustannusarviota ole vielä esitetty eikä hyväksytty alueryhmässä. Nämä tulee olla hyväksyttynä viimeistään haettaessa tontin ostamista.

Valotaideteos tullaan toteuttamaan korttelin 49273 yhteisenä.

## Energiatehokkuus

Varauspäätöksen edellyttämän energiatehokkuusvaatimuksen (alle tason 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi, vuoden 2013 määräysten mukaisesti laskettuna) täyttymisen osoittavaa energiatodistusta ei ole vielä toimitettu vuokranantajalle. Todistus tulee toimittaa viimeistään haettaessa vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista.

## Autopaikat

Vuokra-aluetta palvelevat autopaikat tullaan sijoittamaan yhteispihantontin 49273/13 alapuoliseen maanalaiseen autohalliin.

Kyseiseen maanalaiseen autohalliin sijoitetaan myös tonttien 49273/1, 4 ja 12.

Maanalaisen autohallin rakennusluvan hakemista varten on tehty lyhytaikainen vuokraus Hartela Etelä-Suomi Oy:lle osana tontin 49273/2 lyhytaikaista vuokrausta. Tätä lyhytaikaista vuokrausta varten Hartela Etelä-Suomi Oy:llä on valtakirja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:ltä, sillä maanalainen määräala on asemakaavassa osoitettu myös Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle varatuille tonteille 49273/4 ja 12.

Tonttien tulevat vuokralaiset / tulevat ostajat ovat velvollisia keskenään sopimaan autohallin toteuttamisesta ja käytöstä sekä hallinnoinnista.

## 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 49273 tonttien pysäköinti sijoittuu kortteliin ja osin sen ulkopuolisille maantasoisille LPA-tonteille. Tämän vuoksi korttelin 49273 asunto-tontit eivät liity Kruunuvuorenrannan palvelu Oy:n osakkeenomistajiksi pysäköinnin osalta.

#### Yhteisjärjestelyasiat / kortteli 49273

Vuokralaisen tulee sopia tarvittavista yhteisjärjestely-, rasite- ja rasitteenluonteisista asioista korttelin 49273 muiden tonttien sekä tarvittavilta osin myös muiden ympäröivien tonttien ja muiden kiinteistöjen (mukaan lukien kadut ja muut yleiset alueet) kanssa.

Sopimusluonnos / sopimusluonnokset tulee esittää maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksyttäväksi. Hyväksytyt sopimukset liitetään tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimukseen tai muihin luovutusasiakirjoihin niiden osana noudatettavaksi.

#### Yhteisjärjestelyasiat / tontit 49273/4 ja 12

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy on laatinut sille varattuja tonttien 49273/4 ja 12 välillä rasitteenluonteisen sopimuksen koskien väestönsuojaa ja talovarastoja. Sopimusluonnos tulee hyväksyttäväksi tontti-yksikössä.

Lopullinen hyväksytty sopimus liitetään osaksi tonttien pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia joko sopimusten laatimisen yhteydessä tai tämän jälkeen.

#### Kevyen liikenteen väylän osa tontilla / ka-merkintä kaavassa

Asemakaavassa on tontille osoitettu rakennusala, jolle tulee rakentaa katos (ka-merkintä). Kyseinen tontin osa on osa korttelin läpi kulkevaa kevyen liikenteen väylää.

Vuokralaisen tulee kustannuksellaan toteuttaa rakennusala osana kevyenliikenteen väylää.

Vuokralaisen tulee lisäksi kustannuksellaan huolehtia rakennusalan huollosta, kunnossapidosta (talvikunnossapito mukaan lukien), peruskorjaamisesta ja uudistamisesta sekä sallia rakennusalan käyttö kaavan mukaiseen yleiseen tarkoitukseen.

## Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristölautakunnan antaman päätöksen mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu loppuraportti, jota on myös täydennetty.

Lisäksi tontin eteläosien läheisyydessä on vuonna tehty maaperän kunnostustöitä, joista on laadittu selvitys ja raportti.

Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vastuu jakautuu vuokranantajan ja vuokralaisen kesken kaupungin vakiintuneesti noudattamien periaatteiden mukaan.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

## Orsi- ja pohjaveden tarkkailuputket

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

## Vuokrausperusteiden vertailutiedot

Tontille ei ole vielä vahvistettu vuokrausperusteita.

Vertailutietona voidaan käyttää muun muassa samaan kaava-alueeseen kuuluvien kortteleiden 49271, 49272, 49275 ja 49276 tonteille vahvistettuja vuokrausperusteita.

Kaupunginvaltuusto päätti 22.6.2016 (197 §) oikeuttaa kiinteistö-  
lautakunnan vuokraamaan 31.12.2080 saakka 49. kaupunginosan (Laajasalo) asemakaavaan nro 12010 merkityt asuntotontit (muun muassa kortteleiden 49271, 49272, 49275 ja 49276 tontit), jotka toteutetaan Hitas-tuotantona tai valtion korkotukemana vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantona, pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 35 euroa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

## Vertailutiedot / alennukset maanvuokrasta

Mainittuun kaupunginvaltuuston päätökseen on sisällynyt myös alennuksia.

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosi-alennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta peritään valtion

tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % 31.12.2019 saakka.

Lisäksi asuntotontin vuosivuokrasta myönnetään vuokrasuhteen alkamisesta lukien 10 %:n alennus alueelle suunnitellun joukko-liikennesillan käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.

Edellä mainittujen alennusten päätyttyä asuntotonttien vuosivuokrasta 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).

#### Lyhytaikaisen vuokrauksen vuokrauserusteet

Kuten edellä on todettu, tontille ei ole vielä vahvistettu vuokrauserusteita. Vertailualueen vuokrauserusteet on vahvistettu vuonna 2016, minkä vuoksi korttelissa 49273 on tarpeen ajan kulumisen ja maan arvon kohoamisen vuoksi nostaa vuokrauserustetta. Tässä lyhytaikaisessa vuokrauksessa käytetään siksi perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastavana kerrosneliömetrihintana 36 euroa (vertailutiedossa 35).

Lisäksi asuntotontin vuokrauksessa sovelletaan mainittuun vuokrauserustepäätökseen sisältyviä alennuksia.

Vuokranantaja määrittelee erikseen pitkäaikaisessa vuokrauksessa käytettävän vuokrauserusteen ja mahdolliset alennukset riippumatta tässä vuokrauksessa käytetyistä vuokrauserusteista ja alennuksista.

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

#### Maanvuokra

Edellä mainitun perusteella vuokra-alueen maanvuokra määräytyy seuraavasti:

km <sup>2</sup>	€/k-m <sup>2</sup> (ind.100)	€/k-m <sup>2</sup> (ind. 19,48)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra € (ind. 19,48)	alkuvuosi- vuokra- alennus
					40 %
2700	36	701	3 888	75 738	45 443

$$(2\,700 \times 36 \times 4\%) \times 19,48 \times 60\%$$

## Maanvuokra vuokra-ajalta

Vakiintuneen käytännön mukaan (kiinteistölautakunnan päätös 18.12.2001 (950 §)) tontin maanvuokra peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta. Tällöin tontin 49273/4 vuokra on koko vuokra-ajalta 7 574 euroa (45 443 euroa / 6 kk).

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esimerkiksi maanrakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta 3 787 euroa (45 443 euroa / 12 kk).

## Lisäehdot

Vuokraukseen sisällytetään rahoitus- ja hallintamuotoa koskevat ehdot sekä kaupunginhallituksen varauspäätökseen perustuvat ehdot.

Vuokrasopimukseen sisällytetään lisäksi muun muassa Kruunuvooren rannan alueellista palveluyhtiötä, jätteiden putkikeräysjärjestelmää, rakentamisen logistista ohjausta, elinkelpoisen puuston säilyttämistä ja valotaidetta koskevat ehdot.