

Muistio/JJH**Autopaikkatontin (LPA, 340 m²) vuokraaminen Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, autopaikkatontti (LPA) 49298/1)**

Ellidankuja, A4149-71, HEL 2023-016250

Hakemus

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy pyytää hakemuksella, että kaupunki vuokraisi asumista autopaikkatontin (LPA) 49298/1 Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0787027-9) pitkäaikaisesti 16.1.2024 lähtien.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy toivoo, että autopaikkatontti (LPA) 49298/1 vuokrataan yhteisesti määräosin Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle asuntotonteille (AK) 49288/2 ja 3 toteuttavien asuntohankkeiden autopaikkatontille sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa (tontti 49288/2 – 12/20 ja tontti 49288/3 – 8/20). Asuntohankkeet ovat omia kokonaisuuksiaan, vaikka vuokralaisena on molempien hankkeiden osalta Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy.

Vuokralaisen kanssa on sovittu, että vuokraus alkaa 16.4.2024

Laatu- ja hintakilpailu sekä varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 4.6.2018 (409 §) varata korttelit 49288 ja 49289 laatu- ja hintakilpailua varten (jatkossa kilpailu). Samalla kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan päättämään kilpailun ehdoista ja järjestämään kilpailun sekä päättämään kilpailun perusteella korttelien varauksensaajista ja varausten ehdoista. Kilpailun kohteena oli asunto- ja yhteispihakorttelit 49288 ja 49289, joissa on kerrosalaa yhteensä 17 400 k-m². Kumpikin kortteli käsittää kaksi asuntotonttia ja niitä palvelevat yhteispihatontit.

Kilpailun laadullinen vaihe ajoittui ajalle 6/2018–11/2018. Suunnitelmat arvioitiin tämän jälkeen ja neljä parasta ehdotusta valittiin hintakilpailuvaiheeseen. Hintakilpailu järjestettiin ajalla 1/2019–2/2019.

Kaupunkiympäristölautakunta 7.5.2019 (222 §) varata liitteestä 1 ilmenevät korttelit asuntohankkeen suunnittelua varten Westpro cc Oy:lle (y-tunnus 1085205-5) seuraavasti:

- varausalue on liitteestä 1 ilmenevät asunto- ja yhteispihakorttelit 49288 ja 49289 sekä niitä palvelevat pysäköintitontit 49298/1 ja 49299/1
- varaus on voimassa 31.12.2021 saakka. Varausta jatketaan kahdella vuodella, mikäli varauksensaaja täyttää jatkolle asetetut edellytykset.
- varauksessa noudatetaan liitteiden 1-11 ehtoja

Liitteenä 4 olevien erityisten varausehtojen mukaan varauksessa noudatetaan muun muassa seuraavia ehtoja:

1

Kortteleiden 49288 ja 49289 suunnittelussa ja toteutuksessa tulee noudattaa

- liitteenä olevaa varauksensaajan laadullista suunnitelmaa (kilpailutyö),
- siihen annettuja arviointimuistiosta ilmeneviä jatkosuunnitteluohjeita,
- kilpailuohjelmaa suunnitteluohjeineen sekä
- muutoin tätä varauspäätöstä.

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että kaikki poikkeamat asemakaavasta käsitellään niistä erikseen säädetyssä järjestyksessä. Siten tämä varauspäätös ei ole tae poikkeamisen hyväksymiselle.

Kaupungilla on kaikissa tapauksissa menettelyn missä vaiheessa tahansa oikeus edellyttää, että kilpailutyö muutetaan, mikäli se rakennusluvan edellytysten tai muun vastaavan syyn vuoksi on välttämätöntä.

2

Kilpailutyön laatinutta arkkitehtisuunnittelusta vastaavaa rakennussuunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman kaupungin suostumusta.

Suostumus voidaan antaa perustellusta syystä ja edellyttäen, että tilalle on osoittaa suunnittelija, joka täyttää sille kilpailuohjelmassa asetetut ja / tai myöhemmin rakennuslupakäsittelyn asettamat vaatimukset sekä jolla on kilpailutyön laatinutta suunnittelijaa vastaava kokemus ja osaaminen.

3

Tontit 49288/3 ja 49289/3 tulee toteuttaa vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona.

Tontit 49288/2 ja 49289/2 tulee toteuttaa joko asumisoikeusasuntotuotantona tai Hitas I –omistusasuntotuotantona.

Mahdollisessa Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Muussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

4

Kerrostaloituotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin.

Rakennuksen tulee täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päätä

5

Kortteleille 49288 ja 49289 esitetään samaa varauksensaajaa. Tämän vuoksi kaupungilla on oikeus kilpailuohjelman tarkoittamalla tavalla edellyttää jatkosuunnittelussa keinoja, joilla varmistetaan, että korttelit ovat kaupunkikuvalliselta ja arkkitehtuuriselta ilmeeltään riittävän erilaiset.

6

Varauksen kohteena olevat tontit tulee toteuttaa täysin valmiiksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sekä viranomaisten hyväksymään kuntoon 6 vuoden kuluessa varausajan alkamisesta (varauspäätöksen tekemisestä) tämän varauspäätöksen ja tulevien luovutussopimusten mukaisesti.

Vähintään toinen kortteleista 49288 tai 49289 tulee kokonaisuudessaan vuokrata pitkäaikaisesti /ostaa ja sen rakentaminen (varsinaiset rakennustyöt) aloittaa varausajan loppuun 31.12.2021 mennessä. Mikäli varauksensaaja täyttää tämän velvollisuutensa, on sillä oikeus saada varausaika jatkettua pitkäaikaisesti vuokraamatta / ostamatta olevan korttelin / korttelin osan osalta kahdella vuodella 31.12.2023 saakka. Tällöin varauksensaajan tulee vuokrata pitkäaikaisesti / ostaa myös toinen kortteli sekä aloittaa sen rakentaminen (varsinaiset rakennustyöt) viimeistään 31.12.2023.

Varauksensaajalla on oikeus saada pidennystä edellä mainittuihin määräaikoihin, mikäli tontit eivät kokonaan tai osittain ole rakentamiskelpoisia kaupungin arvioimassa aikataulussa. Määräaikoja pidennetään siihen saakka, kunnes korttelit ovat rakentamiskelpoisia. Kaupunki on arvioinut tonttien olevan rakentamiskelpoisia alkuvuodesta 2021 lukien.

Selvyyden vuoksi todetaan, että varausajan jatkaminen edellyttää muutoinkin varauspäätöksen ehtojen noudattamista.

Varauksensaajan on laadittava varauspäätöksen tekemisen jälkeen syyskuuhun 2019 mennessä suunnitelma tonttien suunnitelmien alueryhmäkäsittelyjen ja rakennuslupien hakemisen, tonttien ostamisen / pitkäaikaisen vuokraamisen, rakentamisen aloittamisen, rakentamisen vaiheistuksen sekä rakennusten valmistumisen tavoitteellisesta aikataulusta.

Varauksensaajan tulee näin osoittaa pystyvänsä täyttämään edellä mainitun rakentamiselle asetetun määräajan. Suunnitelmalle tulee saada kaupungin hyväksyntä. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan hyväksytyä suunnitelmaa, ja siten se on osa varausehtoja.

7

Varauksensaajan tulee esittää mahdolliset yhteistyökumppanit maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksyttäväksi.

Hyväksytyjen yhteistyökumppaneiden tulee noudattaa tämän varauspäätöksen ehtoja.

8

Varauksensaaja sitoutuu noudattamaan tähän varauspäätökseen liittyviä kortteleiden 49288 ja 49289 myynti- ja vuokrauseriaatteita.

9

Varauksensaajien on noudatettava lisäksi

- Yleisiä varausehtoja (energiatehokkuusvaatimus, perheasuntovaatimus),
- Kruunuvuorenrannan alueellisia lisäehtoja ja
- toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille.

Tonttipäällikkö päätti 25.1.2022 (8 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2022 saakka ja hyväksyä samalla yhteistyökumppaniksi Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n.

Muutos varauspäätökseen ja olemassa oleviin vuokrauksiin

Tonttipäällikkö päätti 8.3.2024 (16 §) jatkaa Westpro cc Oy:lle ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle varatun tontin (AK) 49289/2 sekä Westpro cc Oy:lle varattujen tonttien (AK) 49289/3, (AH) 49289/1, (LPA) 49299/1 varauksia 31.12.2024 saakka seuraavin tarkennuksin:

- Tontin 49289/2 varauksensaaja on Westpro cc Oy. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n osalta varaus merkitään päättyneeseen.

- Tontille 49289/2 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².
- Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppain mukaisesti kuluttajille.
- Vähintään toiselle korttelin 49289 asuintonteista tulee hakea lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten ja saattaa rakennusluvan hakeminen vireille 31.12.2024 mennessä. Mikäli näin on toimittu, voidaan hakemuksesta toisen asuintontin varausta jatkaa yhdellä vuodella.

Muutoin entisin ehdoin.

Korttelin 49288 tontit on jo vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista.

Asuntotontti (AK) 49288/2 on vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle.

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 20.3.2024 (41 §) muuttaa asuntotontin (AK) 49288/3 lyhytaikaista vuokrausta siten, että vuokralainen on 16.3.2024 alkaen Westpro cc Oy:n sijaan Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy.

Yhteispihatontin (AH) 49288/1 on vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten Westpro cc Oy:lle. Yhteispihatontti oli tarkoitus vuokrata pitkäaikaisesti yhteisesti määräosin asuntotonttien (AK) 49288/2 ja 3 asuntohankkeille. Muuttuneen tilanteen johdosta yhteispihatontti vuokrataan pitkäaikaisesti kokonaisuudessaan Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (toteuttaa molemmat korttelin asuntotonttien asuntohankkeet).

Autopaikkatonttia (LPA) 49298/1 ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten. Myös autopaikkatontti oli tarkoitus vuokrata pitkäaikaisesti yhteisesti määräosin asuntotonttien (AK) 49288/2 ja 3 asuntohankkeille. Muuttuneen tilanteen johdosta sekin vuokrataan pitkäaikaisesti kokonaisuudessaan Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle.

Lyhytaikainen vuokraus

Kuten edellä on todettu autopaikkatonttia (LPA) 49298/1 ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten. Tontti vuokrataan suoraan 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 49298/1 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA).

Tontille voidaan asemakaavan mukaan sijoittaa asuntotontin (AK) 49288/2 autopaikkoja. Selvyyden vuoksi todetaan, että kilpailuohjelmassa on esitetty seuraava kaavapoikkeama:

- Korttelin 49288 molempien tonttien (2 ja 3) autopaikkoja voidaan sijoittaa autopaikkatontille (LPA) 49298/1 ja vastaavasti korttelin 49289 molempien tonttien (2 ja 3) autopaikkoja autopaikkatontille (LPA) 49299/1.

Tontin pinta-ala on 340 m² ja osoite on Ellidankuja. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 6.12.2022.

Energiatehokkuus

Autopaikkatonteilta ei edellytetä energiatehokkuustodistusta.

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Autopaikkatonteilla ei ole perheasunto- ja/tai keskipintavaatimusta.

Muuntamot ?

Yhteispiha ja autopaikat yhteispihatontilla

Todetaan, että asuntotontteja (AK) 49288/2 ja 3 palvelevat piha-alueet / pihatoiminnot sijoittuvat korttelin 49288 yhteispihatontille (AH) 1. Edelleen asuntotonttien (AK) 49288/2 ja 3 asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset autopaikat sijoitetaan pääosin yhteispihatontin (AH) kannenalaisen pysäköintilaitokseen (kaavamerkintä ka-1: kannenalainen tila, jonne saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon).

Asemakaavan mukaan autopaikkatontille (LPA) 49298/1 saa sijoittaa asuntotontin (AK) 49288/2 autopaikkoja. Selvyyden vuoksi todetaan, että kilpailuohjelmassa on esitetty seuraava kaavapoikkeama:

- Korttelin 49288 molempien tonttien (2 ja 3) autopaikkoja voidaan sijoittaa autopaikkatontille (LPA) 49298/1 ja vastaavasti korttelin 49289 molempien tonttien (2 ja 3) autopaikkoja autopaikkatontille (LPA) 49299/1.

Vuokralaisen mukaan autopaikkatontille (LPA) 49298/1 sijoitetaan yhteensä 20 autopaikkaa. Autopaikoista kahdeksan palvelee asuntotonttia 49288/3 ja 12 asuntotonttia 49288/2. Kummallekin asuntotontille (49288/2 ja 3) toteutetaan Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n hanke.

Maaperä

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 100 § YMK 2009-680 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu toimenpideraportti: Neste Laajasalo, Varastoalue, Koirasaarentie 35, Golder Associates Oy, 21.10.2009. Ympäristöviranomaisen on kirjeessään 12.11.2009 todennut, että puhdistus on tehty päätöksen ja ympäristökeskuksen ohjeiden mukaisesti.

Kunnostus on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (16.3.2022) on vuokrasopimuksen liitteenä.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Tarkkailuputket

Vuokranantajalla on oikeus asentaa vuokra-alueelle orsi- ja pohjaveden tarkkailuputkia.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä on tiedossa, että vuokra-alueen rakentaminen ja käyttö tulee edellyttämään ainakin korttelin 49288 muiden tonttien kanssa tehtävää rasite/yhteisjärjestelysopimusta. Yhteisjärjestelysopimuksesta on olemassa luonnos.

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 asuntonttien 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 mainitun mukaisesti tontin 49298/1 vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2335)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 2335)
340	1	23,35	17	396,95

$(340 \text{ m}^2 \times 1 \text{ e/k-m}^2 \times 5 \%) \times 23,35$

Autopaikkatontin vuosivuokrasta peritään 16/20 (60 %) siltä ajalta, jona tontille toteutetaan vain asuntonttia (AK) 49288/2 palvelevaa pysäköintiä ja piha-alueita.

Vuokralainen on velvollinen erikseen ilmoittamaan vuokranantajalle, kun asuntontin (AK) 49288/3 toteuttaminen alkaa. Vuokrasta peritään 100 %, kun autopaikkatontille toteutetaan myös asuntonttia (AK) 49288/3 palvelevaa pysäköintiä ja piha-alueita (arviolta noin 12/2024). Täyttä vuokraa (100 %) aletaan periä ilman eri päätöstä vuokralaisen ilmoituksesta lähtien (kuun 1. tai 15. päivä lähtien). Mikäli vuokralainen laiminlyö ilmoitusvelvollisuuden vuokranantajalle, vuokranantajalla on oikeus periä vuokraa takautuvasti siitä asti, jolloin rakentaminen tontilla (AK) 49288/3 on tosiasiallisesti alkanut.

Edellä mainittu alennus huomioiden kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on 238,17 euroa.

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi esitetään 16.4.2024 - 31.12.2085.

Rekisteröinti

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0787027-9) on merkitty kaupparekisteriin 29.11.1989.

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 muiden korttelin 49288 tonttien ja tarvittaessa myös korttelin 49289 tonttien kanssa.

Muutoin ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä tai vakioluonteisia.