

Muistio/JJH**Asuntotontin (A, 2 990 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Kajolle vapaarahoitteisten, sääntelemättömien omistusasuntojen toteuttamista varten (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontti 49273/6)**

Turumankatu 7, A1149-695, HEL 2022-004467

Hakemus Hartela Etelä-Suomi Oy (Y-tunnus 0196430-3) pyytää 30.8.2022 vireille tulleella hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Kajolle (Y-tunnus 3283124-7) asuntotontin 49273/6 pitkäaikaisesti 1.11.2022 alkaen.

Varauspäättös Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata yhteisesti tontit 49273/1, 2, 4, 5, 6, 10 ja 11 konsortiolle, jonka muodostavat Hartela Etelä-Suomi Oy, Saraco D&M Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy ja A-Kruunu Oy. Tarkemmin tontti 49273/1 varattiin Hartela Etelä-Suomi Oy:lle vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä omistusasuntoja varten varten 31.12.2020 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajien on toteutettava kaikki varatut tontit valmiiksi 31.12.2021 mennessä.
- Varauksensaajien tulee järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu 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 yhteis-pihatonttia koskevan yleissuunnitelman ja kustannusarvion ottaen huomioon palveluyhtiön noudattaman omakustannusperiaatteen.
- Varauksensaajien on toteutettava tontit hakemuksessaan ilmoittamiensa kehittämisteemojen mukaisesti.
- Sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon myymällä luovutettavat tontit hinnoitellaan prosenttiperusteisesti varauksensaajien hakemuksessaan ilmoittaman prosenttiosuuden perusteella. Tontin myyntihinta muodostuu siten prosenttiosuudesta tontille rakennettavien asuntojen ja muiden tilojen yms. yhteenlasketusta velattomasta myyntihinnasta.
- Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

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

Tonttipäällikkö päätti 3.2.2021 (5 §) jatkaa varausta entisin ehdoin.

Tonttipäällikkö päätti 1.9.2021 (46 §) tarkistaa kaupunginhallituksen 10.4.2017 (372 §) Saraco D&M Oy:lle (Y-tunnus 1738349-0) ryhmärakennuttamiseen Hitas-omistusasuntotuotantona (Hitas II-ehdoin) varatun tontin (A) 49273/6 varausta seuraavasti:

- Varauksensaaja on aikaisemman Saraco D&M Oy:n sijaan Hartela Etelä-Suomi Oy (Y-tunnus 0196430-3).
- Tontti tulee toteuttaa sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja. Tonttia ei tarvitse toteuttaa ryhmärakennuttamishankkeena.
- Tontti luovutetaan vuokraamalla se pitkäaikaisesti. Maanvuokrauksessa voidaan soveltaa varauksensaajan niin halutessaan maanvuokran ennakkomaksumenettelyä.
- Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Ehtoa tontin toteuttamisesta valmiiksi 31.12.2021 mennessä ei noudateta.
- Tontin lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten tulee hakea sekä laittaa rakennuslupa vireille viivytyksettä kuitenkin viimeistään 31.12.2022 mennessä.

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Varauksensaajien yhteiset kehittämisteemat

Varauksensaajat ovat varaushakemuksessaan esittäneet kehittämisteemoina 1) yhteistilat: korttelitalon, verkkokaupan palvelupisteen, korttelipihan 2) vihreät arvot; jakamistalous, pyöräily, sähköauto sekä 3) valaistuksen merkitys viihtyisyyden ja käyttöturvallisuuden lisäämisessä.

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

Alueellisia ehtoja koskeva sitoumus

Vuokralainen on toimittanut alueellisia ehtoja koskevan, 21.4.2022 allekirjoitetun, sitoumuksen.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin päällikkö on päätöksellään 27.4.2022 (82 §) vuokrannut tontin 49273/6 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.4.2022 – 15.4.2023.

(A1149-687)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49273/6 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A).

Tontin rakennusoikeus on 2 800 k-m².

Tontin pinta-ala on 1 351 m² ja osoite on Turumankatu 7. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.12.2018.

Suunnitelmien hyväksyminen ja rakennuslupa

Tonttipäällikkö on 9.8.2022 hyväksynyt tontin 49273/6 rakentamista koskevat suunnitelmat. Hyväksytyjen suunnitelmien mukaan tontille toteutetaan kahdeksankerroksinen asuintalo, jossa on kaksi kaksikerroksista rivitalo-osuutta. Käytetty rakennusoikeus on 2 990 k-m², josta 149 k-m² on asemakaavan sallimaa parvtilaa (2 841 k-m² + 149 k-m²). Asemakaavan sallima 2 800 k-m² rakennusoikeus ylittyy 190 k-m².

Tontille 49273/6 on ei ole vielä myönnetty rakennuslupaa. Rakennuslupa on laitettu vireille hyvissä ajoin keväällä 2022, mutta luvan saaminen on viivästynyt. Hankkeelle olisi tärkeää saada vuokrauspäätös jo ennen kuin hankkeella on lainvoimainen rakennuslupa. Näin hanke pääsee heti rakennusluvan saatuaan aloittamaan rakennustyöt tontilla. Vuokralainen on tietoinen, että kaupungin käytännön mukaan tontit vuokrataan pitkäaikaisesti vasta kun niillä on lainvoimainen rakennuslupa. Tontin 49273/6 tapauksessa käytännöstä on perusteltua poiketa, koska näin edistetään hankkeen toteutumista. Vuokrasopimuksen mukaan vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike- ja/tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 2 990 k-m². Todetaan, että vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, jotka vuokralaiselle saattaa aiheutua siitä, että rakennusluvan saaminen viivästyy.

Alueryhmä on lausunnossaan 13.4.2022 puoltanut kohteen suunnitelmien hyväksymistä lausunnossa mainitut kommentit huomioiden.

Valotaide

Todetaan, että kortteliin 49273 toteutetaan yhteinen valotaideteos, joka tulee sijoittumaan korttelin yhteispihalle. Teoksen suunnittelusta vastaa WhiteNight Lighting Oy. Valotaideteoksen suunnitelma ja kustannusarvio on hyväksytty. Osapuolet (korttelin 49273 tontit) ovat velvollisia keskenään sopimaan valotaiteen suunnittelusta, toteuttamisesta ja käytöstä.

Energiatehokkuus

Vuokralainen on toimittanut varauspäätöksen edellyttämän energiatehokkuusvaatimuksen (alle tason 120 kWh/m²/vuosi, vuoden 2013 määräysten mukaisesti laskettuna) täyttymisen osoittavat energiatodistukset.

Perheasuntovaatimus ja asuntojen keskipinta-ala

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

Hakemuksen mukaan perheasuntovaatimus täyttyy (67,6 %, 78,3 h-m²).

Maanalainen pysäköintihalli, määräala

Korttelin 49273 asuntotonttien varauksensaajat ovat keskenään suunnitelleet, että yhteispihatontin maanalaiset alueet vuokrattaisiin asuntotonttien vuokralaisille / omistajille seuraavin jaoin:

- määräala 1 (vuokrasopimus 1): asuntotonttien 49273/1, 2, 4 ja 12 pysäköintiä palveleva alue yhteisesti näiden ilmoittamin määräosin,
- määräala 2 (vuokrasopimus 2): asuntotonttien 49273/6 ja 10 pysäköintiä palveleva alue yhteisesti näiden ilmoittamin määräosin ja
- määräala 3 (vuokrasopimus 3): asuntotontin 49273/14 pysäköintiä palveleva alue.

Selvyyden vuoksi todetaan, että asemakaavassa ns. määräalalle 2 on osoitettu sijoitettavaksi asuntotonttien 49273/5, 6, 10 ja 11 autopaikat. Tonttien 49273/5 ja 11 autopaikat kuitenkin sijoitetaan muualle eikä niitä tulla sijoittamaan määräalalle 2.

Kunakin määräalan vuokralaiset sopivat keskenään määräalan toteuttamisesta, käytöstä ja hallinnoinnista. Lisäksi eri määräalojen vuokralaisten on sovittava toisten määräalojen vuokralaisten kanssa tarpeellisista rasitteenluonteisista asioista.

Maanalaisten määräalojen (kaavassa ma-2 –merkintä mahdollisine lisäalueineen) ulkopuolelle voi sijoittua rasitteenluonteisesti läpivientejä, rakenteita ja / tai laitteita tai vastaavia siten kuin yhteispihatonttia koskevissa suunnitelmissa ja sopimuksissa on sovittu tai sovitaan Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n kanssa.

Maanalainen määräala on osa yhteispihatonttia (AH) 49273/13, joka vuokrataan myöhemmin Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle. Maanalaisten määräalojen sijainnit määritellään myöhemmin pitkäaikaisessa vuokrauksessa tarkemmin sekä horisontaalisesti että vertikaalisesti.

Autopaikat

Asuntotonttien (A) 49273/6 ja 10 asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset velvoiteautopaikat 40 autopaikkaa tullaan sijoittamaan yhteispihatontin (AH) 49273/13 alle tulevaan pysäköintilaitokseen (ns. määräala 2). Autopaikoista 22 palvelee asuntotonttia (A) 49273/6 ja 18 asuntotonttia (A) 49273/10. Lisäksi asuntotontille (A) 49273/6 toteutetaan yksi autotalli. Asuntotonttia (A) 49273/6 (vuokra-alue) palvelee siten yhteensä 23 autopaikkaa. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että autopaikat pysyvät ensisijaisesti tontin 49273/6 asukkaiden käytössä.

Ns. määräalalle 2 sijoittuu edellä mainitun mukaisesti myös asuntotontin (A) 49273/10 autopaikkoja. Vuokralainen on velvollinen sopimaan maanalaiselle määräalalle rakennettavan pysäköintilaitoksen toteuttamisesta, käytöstä ja hallinnoinnista asuntotontin (A) 49273/10 kanssa.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että osalla vuokra-alueetta on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Vuokra-alueen maaperää on tältä osin puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristövalvontapäällikön 20.5.2009 antaman päätöksen 100 § YMK 2009-680 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu loppuraportti: Toimenpideraportti, Neste Helsinki Laajasalo, Voiteluainetehtas, Koirasaarentie 30, Pilaantuneen maaperän kunnostustyö 26.4.-18.11.2010, Golder Associates Oy, 13.12.2010. Ympäristökeskus on antanut kunnostustyöstä lausunnon 12.1.2011.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimuslomake).

Vuokra-alueen maaperää koskevat asiakirjat on toimitettu vuokralaiselle erikseen.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-aluetta koskee korttelin 49273 yhteinen yhteisjärjestelysopimus, jonka

asuntonttitiimin tiimpäällikkö on osaltaan päättänyt 21.12.2020 (395 §) hyväksyä ja allekirjoittaa. Yhteisjärjestelysopimus on allekirjoitettu 15.1.2021.

Lisäksi vuokra-aluetta koskee yhteisjärjestelysopimusta täydentävä yhteistilojen toteuttamista koskeva sopimus. Tontit-yksikön päällikkö on osaltaan päättänyt 21.12.2021 (396 §) hyväksyä ja allekirjoittaa mainitun sopimuksen.

Molemmat sopimukset on päätetty liittää myös myöhemmin tehtävään tontin 49273/6 pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen. Maanvuokrasopimukseen sisällytetään siten velvoittavat ehdot koskien sopimuksia.

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 222 766,35 euroa.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 11.3.2020 (85 §) vahvistaa Kruunuvuorenrannan asemakaavaan nro 12010 sisältyvien sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavien asuinrakennustonttien (A) 49273/6 ja 10 tai niistä muodostettavien tonttien sisältyvien asuinrakennustonttien (A) tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 45 euroa.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen, julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta (pitkä korkotuki) tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja mahdollisilta vapaarahoitteisilta kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2021.

Tämän lisäksi asuntotonttien vuosivuokrista myönnetään vuokrasuhteen alkamisesta lukien 10 %:n alennus alueelle suunnitellun joukkoliikennesillan

(Kruunusillat, siltayhteys) käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.

Edellä mainittujen alennusten päätyttyä asuntotonttien vuosivuokrista 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).

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

Maanvuokran ennakkomaksu

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä kaupunginvaltuuston päätöksen 2.2.2022 (22 §) mukaisen asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisiä periaatteita koskevan soveltamisohjeen käyttöön 1.7.2022 alkaen. Soveltamisohjeen mukaan maanvuokrauksessa voidaan tarvittaessa perustellusta syystä soveltaa maanvuokran ennakkomaksumenettelyä, jossa vuokralainen suorittaa kertakorvauksena osan tontin arvosta vuokralauden alussa. Kertakorvauksena suoritettu osuus tontin arvosta huomioidaan maanvuokran huojennuksena.

On sovittu, että tässä vuokrauksessa noudatetaan edellä mainittua maanvuokran ennakkomaksumenettelyä. Vuokralainen maksaa maanvuokran ennakkomaksua yhteensä 883 993,50 euroa ($2\,990\text{ k-m}^2 \times 45\text{ e/k-m}^2 \times 21,90$ (ind. 09/2022) $\times 30\%$). Ennakkomaksu vastaa kolmeakymmentä prosenttia (30 %) tontin 49273/6 arvosta. Suoritettu maanvuokran ennakkomaksu huomioidaan maanvuokran yksikköhintaa määriteltäessä. Ennakkomaksu huomioiden tontti 49273/6 vuokrataan pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 31,5 euroa.

Perusteluna ennakkomaksun soveltamiselle on korkeasta maanvuokrasta aiheutuva korkea asumiskustannusvaikutus (maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin / $\text{h-m}^2/\text{kk}$).

Todetaan, että ennakkomaksu huomioidaan vain nyt tehtävän maanvuokrasopimuksen voimassaolon ajan eikä suoritettu ennakkomaksu vaikuta maanvuokraan, kun sopimus alkuperäisen vuokra-ajan jälkeen uusitaan.

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti.

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 21,90)	perusvuosi vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivu okra e (ind. 2190)	Silta-alennus huomioiden (10 %)
2 990	31,5	689,85	3 767,40	82 506,06	74 255,45

$(2\,990\text{ k-m}^2 \times 31,5\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 21,90 \times 90\%$ (silta-alennus)

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on alennus huomioiden 74 255,45 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.11.2022 – 31.12.2023 (14 kk) on 86 631,36 euroa (74 255,45 : 12 x 14).

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman ns. silta-alennusta on noin 83 506,06 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraavat alennukset:

- ns. silta-alennus, voimassa 1.11.2022 – arviolta 31.12.2026, arvioitu alennus noin 8 250,61 euroa/vuosi.

Todetaan, että vuokralainen maksaa edellä kohdassa "Maanvuokran ennakkomaksu" tarkemmin selostetusti maanvuokran ennakkomaksua yhteensä 883 993,50 euroa. Ennakkomaksu vastaa kolmeakymmentä prosenttia (30 %) tontin 49273/6 arvosta.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.11.2022 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Kajo (Y-tunnus 3283124-7) on merkitty kaupparekisteriin 25.5.2022.

Lisäehdot



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