



Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit

Muistio/JJH

Asuntotontin (AK, 4 750 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen TA-Kodit Oy:lle rakennusluvan hakemista varten (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontti 49274/4)

Turumankatu 8, A1149-653, HEL 2019-012988

Hakemus TA-Kodit Oy pyytää 12.12.2019 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi TA-Kodit Oy:lle myöhemmin perustettavan As Oy:n lukuun (Y-tunnus 1045205-1) asuinkerrostalotontin (AK) 49274/4 vapaarahoitteisten omistusasuntojen Hitas I -ehdoin toteuttamista varten takautuvasti 16.12.2019 alkaen.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata ohjeellisen asuntotontin 49274/4 TA-Asumisoikeus Oy:lle / TA-Yhtymä Oy:lle välimuodon (asumisoikeus- tai Hitas I -omistusasuntotuotanto) asuntotuotantoa varten 31.12.2020 saakka mm. seuraavin ehdoin:

1
Varauksensaajien tulee järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu korttelin 49274 tonttien 49274/1, 2, 3, 9 ja 10 osalta.

2
Kaupunki vuokraa pitkäaikaisesti Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle (palveluyhtiölle) yhteispihatontin (AH) 49274/11. Varauksensaajat ovat velvollisia laatimaan osaltaan mainittua yhteispihatonttia koskevan yleissuunnitelman ja kustannusarvion ottaen huomioon palveluyhtiön Kruunuvuorenranta-projekti ohjaa yleissuunnittelua kustannusarvioineen ottaen huomioon palveluyhtiön intressit ja tarpeet. Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan annettuja ohjeita.

Yleissuunnitelma on hyväksyttävä etukäteen palveluyhtiöllä. Samoin pihasuunnittelija ja varsinainen pihasuunnitelma on hyväksyttävä etukäteen palveluyhtiöllä.

3
Varausalue on toteutettava (suunniteltava ja rakennettava) kokonaisuudessaan valmiiksi varauksensaajien yhteistyönä.

Varauksensaajien on toteutettava kaikki varatut tontit valmiiksi 31.12.2021 mennessä.

Kaupunki voi hakemuksen perusteella varauksensaajista riippumattomasta ja perustellusta syystä pidentää mainittua määräaikaa.

4

Varauksensaajien on toteutettava tontit hakemuksessaan ilmoittamiensa kehittämisteemojen mukaisesti.

Kehittämisteemojen jatkosuunnittelun ja toteutuksen tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten alue-, yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

Varauksensaajien tulee riittävällä tavalla raportoida ja todentaa kehittämisteemojen toteutuminen.

5

Varaus tulee voimaan, kun varauksensaajat ovat toimittaneet allekirjoitettuna liitteeseen 5 sisältyvän Kruunuvuorenrannan alueellisten lisäehtojen noudattamista koskevan sitoumuksen.

6

Varauksensaajien on noudatettava lisäksi

- Yleisiä varausehtoja (energiatehokkuusvaatimus, perheasuntovaatimus).
- Hitas-tuotannon osalta Hitas-lisäehtoja.
- Kruunuvuorenrannan alueellisia lisäehtoja.
- Kiinteistöviraston tonttiosaston toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille.

Alueellisia ehtoja koskeva sitoumus

Vuokralainen ei vielä ole toimittanut alueellisia ehtoja koskevaa sitoumusta.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49274/4 kuuluu asuinkeuhkalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 4 750 k-m².

- Yk: rakennusala, jolle on rakennettava yksikerroksinen vireisten rakennusten yläosaan kerrokseen liittyvä rakennusosa. Toiselta sivultaan rakennusosa tulee rakentaa pääosin samaan julkisivulinjaan kuin alemmat kerrokset
- Ajo h: Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu, alueella oleva ajoyste, jonka sijainti on likimääräinen

Tontin pinta-ala on 1 609 m² ja osoite on Turumankatu 8. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.11.2018.

Suunnitelmien hyväksyminen ja käytetty rakennusoikeuden määrä

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalveluiden päällikön tulee hyväksyä tontin rakentamista koskevat suunnitelmat.

Vuokraa peritään lyhytaikaisessa vuokrauksessa asemakaavan salliman kerrosalan mukaan.

Hitas-hankinta-arvon hyväksyminen

Asuntopalvelut-yksikön päällikön tulee hyväksyä yhtiön hankinta-arvo.

Omistamisrajoituksen valvontaa, asuntojen arvontaa, asunto-osakkeiden myyntiä sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevan sitoumuksen toimittaminen

Uudessa Hitas-järjestelmässä rakennuttaja on velvollinen toimittaman vuokranantajalle rakennuttajan allekirjoittaman Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan tonttikohtaisen sitoumuksen asunto-osakkeiden kauppakirjoihin/muihin luovutusasiakirjoihin ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä ehdoista.

Mainittuun sitoumukseen sisältyvät myös Hitas-asuntojen arvontaa, asunto-osakkeen myyntiä Helsingin kaupungille (rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden tilapalvelut-yksikölle) ja hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevat ehdot.

Rakennuttaja ei vielä ole toimittanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun tontit-yksikölle mainittua sitoumusta.

Yhtiöjärjestyksen hyväksyminen

Perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen tulee sisältää Hitas I – ehdot.

Energiatehokkuus

Energiatehokkuustodistusta ei ole toimitettu, todistus on toimitettava pitkäaikaisen vuokrauksen hakemisen yhteydessä.

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Varauspäätöksen mukaan tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Valotaide

Valotaide toteutetaan yhteisesti kortteliin 49274. Osapuolet ovat velvollisia keskenään sopimaan valotaiteen suunnittelusta, toteuttamisesta ja käytöstä.

Kruunuvuorenrannan alueryhmä on hyväksynyt tontille toteutettavan valotaidesuunnitelman ja sen kustannusarvion.

Muuntamot

?

Autopaikat

Hankkeen rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat sijoitetaan AH-tontin 49274/11 maanalaiselle määrälalle.

Vierasautopaikat sijoitetaan LPA-alueelle 49273/7. Vierasautopaikat ovat yhteiskäytössä ATT:n ja NAL:n hankkeiden kanssa vuorottaispysäköintiperiaatteella. Vierasautopaikkojen sijoittamisesta tullaan sopimaan erikseen LPA-tontille 49273/7 autopaikkoja sijoittavien tahojen kesken. LPA-tontti 49273/7 vuokrataan erikseen.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristövalvontapäällikön 20.5.2009 ja ympäristökeskuksen 19.6.2008 antamien päätöksen 100 § YMK 2009-680 ja 163 § Ymk 2008-1280 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu raportit: Neste Helsinki Laajasalo, Varastoalue, Koirasaarentie 35, Golder Associates Oy, 21.10.2009 ja St1 Helsinki Laajasalo öljyvarasto, Koirasaarentie 34, Helsinki, Golder Associates Oy, 28.11.2008. Ympäristökeskus on antanut kunnostustöistä lausunnot 12.11.2009 ja 12.1.2009.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Mattiraportti ja kirje maaperään liittyen toimitetaan erikseen.

Tarkkailuputket

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

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 49274 tonttien pysäköinti sijoittuu kortteliin ja osin sen ulkopuolisille maantasoisille LPA-tonteille. Tämän vuoksi korttelin 49274 asuntotontit eivät liity Kruunuvuorenrannan palvelu Oy:n osakkeenomistajiksi pysäköinnin osalta.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä on tiedossa, että vuokra-alueen rakentaminen ja käyttö tulee edellyttämään korttelin muiden tonttien kanssa tehtävää yhteisjärjestelysopimusta, jota on jo luonnosteltu.

Muita erityisehtoja

- Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestäminen:
Arkkitehtikilpailu on järjestetty tonttien 49274/1, 2, 3, 9 ja 10, osalta 1.8.2017 – 24.11.2017. Kilpailun tulos julkistettiin 19.12.2017. Kilpailun voitti ehdotus ”Cerro Torre”, jonka oli laatinut Huttunen-Lipasti-Pakkanen Arkkitehti Oy (nyk. Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy). Kohteen suunnittelua on viety eteenpäin voittaneen ehdotuksen pohjalta ko. arkkitehtitoimiston kanssa.
- kaikki tontit korttelissa 49274 on toteutettava valmiiksi 31.12.2021 mennessä
- Varauksensaajien tulee riittävällä tavalla raportoida ja todentaa kehittämisteemojen toteutuminen, kehittämisteema korttelissa 49274: osallistava suunnittelu

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 30.1.2019 (31 §) vahvistaa mm. tontille 49274/4 vuokrausperusteet/vuokrausperiaatteet, joiden mukaan kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavan tontin 49274/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 37 euroa.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 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.

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

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin 49274/4 vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1973)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1973)	Alkuvuosisivuokra- alennus 30 %
4 750	37	730,01	7 030,00	138 701,90	97 091,33

- $(4\,750\text{ k-m}^2 \times 37\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,73 \times 70\%$

Vakiintuneen käytännön mukaan tontin maanvuokra peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta.

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta on 16 181,89 euroa (97 091,33 : 6)

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 8 090,94 euroa / kuukausi (97 091,33: 12)

Vuokra-aika

Vuokra-aika lyhytaikaisessa on vuosi: 16.12.2019 – 15.12.2020

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi Kruunuvuorenrannan alueella tavanomaisesti noudatettavat lisäehdot, jotka koskevat mm. Kruunuvuorenrannan rakentamisen logistista ohjausta, jätteiden putkikeräysjärjestelmää sekä maaperän puhdistamista. Lisäksi vuokralainen on velvollinen tekemään hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämät yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset muiden korttelin 49274 tonttien kanssa.

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