

Muistio/JJH**Asuntotontin (AK, 4 482 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, AK-tontti 49288/2)**

Saaristolaivastonkatu 18, Astridinkatu 8, A1149-720, HEL 2022-010930

Hakemus Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy pyytää 30.11.2023 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (y-tunnus 0787027-9) asuntotontin (AK) 49288/2 pitkäaikaisesti 16.1.2024 lähtien.

Vuokralaisen kanssa on myöhemmin sovittu, että vuokraus alkaa 16.3.2024.

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 päätti 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

Kerrostalo tuotannossa 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 päättä.

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 luovutus sopimusten 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 hyväksyttyä 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 vuokrausperiaatteita.

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.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 9.10.2013 hyväksymän ja 22.11.2013 voimaan tulleen asemakaavan nro 12130 mukaan tontti 49288/2 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 4 300 k-m².

Tontin pinta-ala on 1 142 m² ja osoite on Saaristolaivastonkatu 18. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 3.12.2019.

Lyhytaikainen vuokraus

Tontit-yksikön päällikkö päätti 7.10.2022 (61 §) vuokrata tontin 49288/2 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.10.2022 -30.9.2023.

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 29.11.2022 antaa vuokralaiselle sähköpostitse suostumuksen maanrakennustöiden aloittamiseen 1.1.2023 alkaen. Vuokraa peritään joka kuukaudelta.

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 30.3.2023 (102 §) muuttaa lyhytaikaista vuokrausta 1.4.2023 alkaen siten, ettei vuokra-ajalta peritä vuokraa eikä vuokra-alueella saa suorittaa maanrakennus- tai louhintatöitä.

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 16.11.2023 (239 §) muuttaa lyhytaikaista vuokrausta siten, ettei vuokra-aikaa jatketaan 30.9.2024 saakka. Jatkon osalta ei peritä vuokraa eikä vuokralainen saa suorittaa vuokra-alueella maanrakennus- tai louhintatöitä.

Alueelliset lisäehdot –sitoumus

Vuokralainen on toimittanut allekirjoitetun sitoumuksen.

Alueryhmä

Alueryhmä puolsi 8.4.2022 pidetyssä kokouksessaan korttelin 49288 tonttien 1 ja 2 suunnitelmia sekä kokouksessa esitettyjä poikkeamia muistiossa esitetyt kommentit huomioiden.

Kaupunkikuvatyöryhmä on puoltanut hankeen suunnitelmia.

Piirustusten tutkiminen ja rakennuslupa

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 21.10.2022 hyväksyä hankkeen piirustukset. Hyväksytyjen piirustusten mukaan tontille 49288/2 rakennetaan yhdeksänkerroksinen asuintalo, johon on suunniteltu asemakaavan sallimaa parvitiilaa. Talon seitsemännessä kerroksessa on kaksi asuntoa ja yhdeksännessä kerroksessa yksi asunto, joissa rakennetaan yhteensä 174 k-m². Käytetty rakennusoikeus on yhteensä 4 482 k-m², josta parvitiilojen kerrosalaa yhteensä 164,2 k-m². Asemakaavan sallima rakennusoikeus (4 300 k-m²) ylittyy 182 k-m².

Tontille on 20.6.2023 (24 §) myönnetty rakennuslupa. Rakennusluvan mukaan tontille tullaan rakentamaan monimuotoinen asuinkerrostalo, jossa on:

- tornimainen, 8 kerrosta ja parven käsittävä kellarillinen C-porras tontin itäpäässä
- lamellimainen, 6 kerrosta ja kattokerroksessa erilliset nopat muodostava parvikerros A-portaassa Saaristolaivastonkadun varrella tontin länsipäässä ja nämä kaksi osaa yhdistävä
- matala lamelliosa, jossa on 4 kerrosta sisältävä B-porras Astridinkadun varrella.

Rakennetaan yhteensä 52 asumisoikeusasuntoa, joista 3 on parvellisia. Tontin imujäte keräysasema ja kierrätyshuone sijaitsevat C-portaan maantasokerroksessa.

Energiatehokkuus

Varauspäättöksen mukaan kerrostalotuotannossa 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 päättä.

Vuokralaisen toimittaman energiatehokkuustodistuksen mukaan tontille toteuttava rakennus täyttää A2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on 69 kWh/m²/vuosi.

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

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

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus ei koske asumisoikeusasuntotuotantoa.

Valotaide

Vuokralainen on kilpailuvaiheessa laatimassaan suunnitelmassa esittänyt valotaidekonseptin. Konseptin mukaan korttelien 49288 ja 49289 valotaide muodostuu kahdesta toisiaan täydentävästä valoinstallaatiosta. Tonttien (49288-49289) vuokralaiset/omistajat ovat velvollisia keskenään sopimaan valotaiteen suunnittelusta, toteuttamisesta ja käytöstä.

Kuten edellä on todettu, alueryhmän lausunnon mukaan valotaiteen kustannusarvio tulee hyväksyttävä kaupungilla ennen pitkäaikaista tontinvuokrausta ja rakentamisen aloittamista. Vuokralainen on hyväksyttänyt mainitun kustannusarvion kaupungilla.

Muuntamot

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 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.

Vuokra-alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (16.3.2022) on tämän vuokrasopimuksen liitteenä.

Raportin mukaan alueella on harjoitettu öljynjalostusta ja voiteluaineiden valmistusta.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Autopaikat

Asemakaavan nro 12130 mukaan korttelien 49288 ja 49289 asuntotonttien autopaikat sijoitetaan korttelien yhteispihatonteille (AH) toteutettaviin kannenalaisiin pysäköintilaitoksiin.

Asemakaavan mukaan autopaikkatonteille (LPA) 49298/1 ja 49299/1 saa sijoittaa asuntotonttien (AK) 49288/2 (tontille 49298/1) ja 49289/2 (tontille 49299/1) autopaikkoja. Selvytyden 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.

Yhteispihatontille (AH) 49288/1 kansipihan alle toteutettavaan pysäköintilaitokseen sijoitetaan asuntotonttien (AK) 49288/2 ja 3 asemakaavan ja rakennusluvan mukaisia velvoiteautopaikkoja yhteensä 51. Yhteispihatontti (AH) tullaan vuokraamaan asuntotonteille (AK) 49288/2 ja 3 yhteisesti määräosin.

Rakennusluvan mukaan asuntotontin (AK) 49288/2 asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset velvoiteautopaikat (yhteensä 36 autopaikkaa) sijoitetaan osin yhteispihatontin (AH) 49288/1 kansipihan alle toteutettavaan pysäköintilaitokseen ja osin maantasoautopaikkatontille (LPA) 49298/1. Asuntohankkeen vähimmäisautopaikkatarve on 36 autopaikkaa. 24 autopaikkaa (joista yksi on LE-autopaikka) sijoittuvat pysäköintilaitokseen ja 12 autopaikkaa sijoittuvat autopaikkatontille (LPA) 49298/1 (LPA-tontille sijoittuu yhteensä 20 autopaikkaa).

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Asuntotonttien (AK) 49288/2 ja 3 sekä yhteispihatontin (AH) 49288/1 (ja autopaikkatontin (LPA) 49298/1) kesken tullaan myöhemmin laatimaan yhteisjärjestelysopimus. Yhteisjärjestelysopimuksessa tullaan sopimaan em. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämästä yhteisjärjestelystä ja yhteisjärjestelyyn läheisesti liittyvistä asioista.

Sopimuksessa sovitaan siten mm. asemakaavamääräysten edellyttämien autopaikkojen toteuttamisesta, yhteiseen käyttöön toteutettavista piha-alueista,

kulkuoikeuksista sekä järjestelyn edellyttämistä pysyvistä oikeuksista ja/tai rasitteista.

Vuokralainen on edelleen osaltaan velvollinen sopimaan vuokra-alueen ja sitä ympäröivien kiinteistöjen (ml. kadut ja muut yleiset alueet) tai niille sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä muista rasitteista/yhteisjärjestelyistä.

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 ARA:n 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 ja alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 1 200 e/k-m². ARA on hyväksynyt tontin (asuminen) rakennusoikeuden yksikköhinnaksi asumisen osalta 585 e/k-m².

Asuntotontin asuintilan markkinahintaisesta vuosivuokrasta peritään 48,75 % siltä ajalta, jona tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta ottaen huomioon, mitä vuokranalennuksen mahdollisesta päättymisestä on mainittu tämän vuokrasopimuksen 20.1 §:n e-kohdassa.

Asuntotontin asuintilan tuottotavoite on 4 % ja liiketilan 5 %.

Asuinrakennusoikeuden arvoitu markkinavuokraushinta on n. 215 136,00 euroa/vuosi ja alennettu vuokra 104 878,80 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2335). Näin ollen subventio euroina per vuosi on noin 110 257,20 euroa eli 51,25 %.

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.

Ns. silta-alennuksen vuoksi edellä määritellyn mukaisesta alennetusta vuosivuokrasta (104 878,80 euroa) peritään myönnetyn huojennuksen (10 %) johdosta 90 % joukkoliikennesillan (Kruunusillat, siltayhteys) käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.

Näin ollen kiinteä alkuvuosivuokra (1.1-31.12) on edellä mainitut alennukset huomioiden 94 390,92 euroa.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.3.2024 ja vuokraus olisi voimassa 31.12.2085 saakka.

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, jätteiden putkikeräysjärjestelmää 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 ja 49298 tonttien kanssa.

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