

Muistio/JJH

Asuntotontin (AK, 5 300 + 300I k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen TA-Yhtiöt Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontti 49337/1)

Haakoninlahdenkatu 4, A1149-694, HEL 2022-009972

Hakemus TA-Rakennuttaja Oy pyytää 18.8.2022 toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi TA-Yhtymä Oy:lle (Y-tunnus 1589823-9) perustettavan yhtiön lukuun (As Oy Helsingin Haakoninlahdenkatu 4) asuntotontin 49337/1 rakennusluvan hakemista varten 11.10.2022 alkaen.

Selvyyden vuoksi todetaan, TA-Yhtymä Oy toteuttaa TA-rakennuttaja Oy:n valtion tukemat vuokra-asuntokohteet.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 10.6.2019 (446 §) varata tontin 49337/1 TA-Rakennuttaja Oy:lle 31.12.2021 saakka Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteutuminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tulemista voimaan.
- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä, yhteispihan toteutuksesta sekä muista toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista korttelin muiden toimijoiden kanssa.
- Varauksensaajan tulee suunnitella yhdessä asukkaiden yhteistilat, pihat ja parkkipaikat tontin 49337/2 varauksensaajan kanssa ja myötävaikuttamaan mahdollisuuksien mukaan yhteisöllisten kehitysteemojen ja tilaratkaisujen toteuttamiseen korttelissa.

Varauspäätöksen mukaan varauksensaaja on lisäksi velvollinen noudattamaan tontinvarausmuistion osiossa b mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 5 olevia Kruunuvuorenrannan alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 6 Hitas-tuotannossa Hitas- ja hintakontroloitujen omistusasuntojen tontinvarausten ehtoja. Kruunuvuorenrannan alueellisia lisäehtoja koskeva sitoumus tulee toimittaa tontti-yksikköön.

Tonttipäällikkö päätti 21.1.2022 (6 §) jatkaa varausta 31.12.2022 saakka entisin ehdoin.

Edelleen tonttipäällikkö päätti 12.5.2022 (91 §) tarkistaa tontin 49337/1 varausehtoja seuraavasti:

- Rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan Hitas-omistusasuntotuotannosta valtion tukemaan (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantoon.
- Varauksessa ei noudateta kaupunginhallituksen 10.6.2019 (446 §) varauspäätöksen mukaisia Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.
- Muutoin entisin ehdoin.

Alueellisia ehtoja koskeva sitoumus

Vuokralainen ei vielä ole toimittanut alueellisia ehtoja koskevaa sitoumusta.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 14.3.2018 hyväksymän ja 18.11.2020 voimaan tulleen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12410 mukaan tontti 49337/1 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tontin rakennusoikeus on 5 300 + 300l k-m². Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku liiketilojen vähimmäismäärän.

Tontin pinta-ala on 1 478 m² ja osoite on Haakoninlahdenkatu 4. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.6.2022.

Todetaan, että Stansvikinkallion alueen uudelleen kaavoittamisesta metsäluonnon näkökulmasta tehtiin syksyllä 2021 kolme pääosin samansisältöistä valtuustoaloitetta. Aloitteiden johdosta kaupunkiympäristölautakunta laati lausunnot, jotka esitettiin kaupunginhallitukselle. Kaupunginvaltuusto katsoi 2.3.2022 (56 §) aloitteet loppuun käsitellyiksi. Kaupunkiympäristön toimiala käynnistää asemakaavan uudelleen arvioinnin Helsingin uuden Kasvun paikka -nimisen kaupunkistrategian (2021-2024) mukaisesti. Jo varattujen tonttien toteutusta kuitenkin edistetään. Varatut tontit sijaitsevat Stansvikinkallion kaava-alueen pohjoisosassa ja ne ovat suurelta osin entistä jo kertaalleen rakennuttua öljysatama-aluetta. Tontti 49337/1 kuuluu päätöksessä mainittuihin jo varattuihin tontteihin, joiden toteutusta kaavan uudelleen arvioinnista huolimatta edistetään. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että asemakaava tontin ympäristössä saattaa uudelleen arvioinnin seurauksena muuttua.

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.

Alueryhmä ja valotaide

Tontin 49337/1 alueryhmän aloituskokous pidettiin 6.9.2022. Virallista muistioita kokouksesta ei vielä ole laadittu. Kokouksessa käytiin läpi hankkeen suunnitelmia ja aikataulua. Lisäksi todettiin, että hanke tulee suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä korttelin 49337/2 asuntohankkeen sekä myös Kruunuvuorenrannan palvelu Oy:n kanssa. Tonttien 49337/1 ja 2 asuntohankkeiden pysäköinti sijoittuu yhteispihatontin (AK ah-pih, asumista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue) 49337/3 alle toteuttavaan pysäköintilaitokseen ja piha-alueet yhteispihatontille.

Valotaideteos toteutetaan todennäköisesti korttelin 49337 yhteisenä.

Energiatehokkuus

Varauspäätöksen mukaan tontille rakennettavan rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/(m²/vuosi). Varauksensaajan tulee viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittää kaupungille varausalueelle rakennettavia rakennuksia koskevat energiatodistukset.

Energiatodistusta ei ole vielä toimitettu vuokranantajalle. Todistus tulee edellä mainitusti toimittaa viimeistään haettaessa vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista.

Perheasuntovaatimus ja asuntojen keskipinta-ala

Valtion tukemassa vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannossa ei ole perheasuntovaatimusta.

Kaupunki painottaa, että myös vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta tulee varmistaa riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus.

Yhteispiha ja pysäköintilaitos (autopaikat)

Asemakaavan mukaan asuntotonttien (AK) 49337/1 ja 2 piha-alueet sijoittuvat korttelin keskelle olevalle yhteispihatontille (AK ah-pih, asumista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue) 49337/3. Edelleen tonttien (AK) 49337/1 ja 2 asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset autopaikat sijoitetaan edellä mainitun yhteispihatontin pihakannen alle totutettavaan pysäköintilaitokseen (kaavamerkintä ka – pihakannen alle saa rakentaa autopaikkoja,

pysäköintilaitoksista saa johtaa porras- tai hissiyhteyden rakennukseen ja pihakannelle).

Vuokralainen on velvollinen sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä ja yhteispihatontin toteuttamisesta, käytöstä ja hallinnoinnista tontin 49337/2 ja palveluyhtiön kanssa. Selvyiden vuoksi todetaan, että kortteli 49337 tulee suunnitella ja toteuttaa kokonaisuutena ja yhteistyössä korttelin muiden toimijoiden kanssa.

Yhteispihatontti vuokrataan Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle ja asuntotonteille (AK) 49337/1 ja 2 vuokrataan yhteispihatontin maanalainen määräala yhteisesti määräosin pysäköintiä varten.

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 raportti: 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

Vuokraushetkellä on tiedossa, että vuokra-alueen rakentaminen ja käyttö tulee edellyttämään ainakin korttelin 49337 muiden tonttien kanssa tehtävää rasite/yhteisjärjestelysopimusta.

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 sekä esittämään mainitut sopimukset kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu) hyväksyttäväksi.

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 asuntontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARAn 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 1 100 e/k-m². ARA ei ole vielä hyväksynyt tontin (asuminen) rakennusoikeuden yksikköhintaa. ARAlle on esitetty asumisen osalta yksikköhintaa 650 e/k-m². Yksikköhinta 650 e/k-m² vastaa noin 30 e/k-m² (ind.100) yksikköhintaa.

Tontti vuokrataan lyhytaikaisesti edellä mainitulla hinnalla vaikka ARAlta ei asiaan vielä olekaan saatu hyväksyntää. Asuintilan rakennusoikeuden hinta saattaa siten tontin pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä muuttua. Selvyiden vuoksi todetaan, ettei kaupunki ole velvollinen korvaamaan tai palauttamaan vuokralaiselle lyhytaikaisen vuokrauksen perusteella perittyä vuokraa, vaikka maanvuokran perusteena oleva rakennusoikeuden yksikköhinta pitkäaikaisessa vuokrauksessa olisi alempi kuin tässä lyhytaikaisessa vuokrauksessa.

Tontin vuosivuokra on ARAn hyväksymä enimmäishinta kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden.

Tontin vuokran esitetään määräytyvän seuraavasti:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion tukemien vuokra-asuntojen osalta 50 euroa (markkina-arvo 1 086,5 euroa/k-m² ja ARA-hinta 651,90 euroa/k-m², ind. 2073) ja liiketilojen osalta 14 euroa (304,22 euroa/k-m, ind. 2173).
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa

- 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.

Asuntotontin asuintilan vuokrasta peritään 4 % ja liiketilan vuokrasta 5 % tuotto.

Maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan 49337/1 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

	k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2173)	perusvuosi vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 2173)	Ns. silta- alennus (10 %)
Asuminen	5 300	50	1 086,50	10 600	138 202,80 (60 %)	124 382,52
Liike	300	14	304,22	210	4 563,30	4 106,97
Yhteensä	5 600				142 766,10	128 489,49

Asuintilat (5 300 k-m² x 50 e/k-m² x 4%) x 21,73 x 90 % (silta-alennus)
Liiketilat (300 k-m² x 14 e/k-m² x 5%) x 21,73 x 90 % (silta-alennus)

Todetaan, että tontin perittävä vuosivuokra ilman silta-alennusta on asuintilojen osalta noin 138 202,80 euroa (ARA-alennus 40 %) ja liiketilojen osalta 4 563,30 euroa eli yhteensä noin 142 766,10 euroa/vuosi.

Maanvuokra vuokra-ajalta

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

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 21 414,92 euroa (128 489,49 : 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 10 707,46 euroa / kuukausi (128 489,49: 12).

Vuokra-aika

1.10.2022 – 30.9.2023

Rekisteröinti

Tontti vuokrataan TA-Yhtymä Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Perustettavan yhtiön tulee olla perustettu ja merkitty rekisteriin, kun tontille tehdään pitkäaikainen vuokraus.

Lisäehdot

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