

Muistio/JJH**Asumista palvelevan yhteiskäyttöisen tontin (AH, 2 329 m²) pitkäaikainen vuokraaminen (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, yhteispihatontti (AH) 49291/1)**

Frejankuja/ Mirandankuja 3, A4149-76, HEL 2023-005439

Hakemus

Asunto Oy Helsingin Renata (y-tunnus 2961262-5) (c/o: Bonava Suomi Oy), TA-Asumisoikeus Oy (y-tunnus 0813688-5) ja Haakonin Parkki Oy (y-tunnus 3431022-6) pyytävät 31.10.2024 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi asumista palvelevan yhteiskäyttöisen tontin (AH) 49291/1 (jäljempänä myös ”yhteispihatontti”) pitkäaikaisesti yhteisesti määräosin Asunto Oy Helsingin Renatalle (1159/4658), TA-Asumisoikeus Oy:lle (2011/4658) ja Haakonin Parkki Oy:lle (1488/4658) 1.11.2024 alkaen.

Vuokralaisen kanssa on myöhemmin sovittu, että vuokra-aikaa alkaa 16.11.2024.

Taustaa ja varauspäätös

Kaupunki järjesti Kruunuvuorenrannan asunto- ja yhteispihakortteleita 49288 ja 49289 koskevan kaksivaiheisen laatu- ja hintakilpailun, jonka voittaja ratkaistiin 2019 toukokuussa. Kaksivaiheisen kilpailun voittajaksi valittiin kilpailuohjelman mukaisesti korkeimman tarjouksen tehnyt toimija.

Kilpailussa toiseksi sijoittui vain niukasti hintakilpailussa voittajalle hävinnyt Bonava Suomi Oy ja TA-Asumisoikeus Oy yhteisellä kilpailutyöllään. Kilpailun ratkeamisen jälkeen kilpailun tuomaristo yksimielisesti totesi, että kyseinen ehdotus on erittäin korkeatasoinen ja katsoi, että tontin varaamista laadukkaan kokonaisuuden toteuttamiseksi muualta voitaisiin tästä syystä pitää perusteltuna.

Kaupunginhallitus on varannut 4.6.2018 tekemällä päätöksellään 409 § laatu- ja hintakilpailuun alkuperäisten kilpailukortteleiden 49288 ja 49289 kanssa samanaikaisesti myös kilpailukortteleiden viereisen korttelin 49291.

Bonava Suomi Oy:n ja TA-Asumisoikeus Oy:n toiseksi sijoittuneen kilpailutyön on todettu sopivan erittäin hyvin kortteliin 49291 tuoden lisäarvoa alueen kaupunkikuvaan ja alueelle, minkä vuoksi kaupunginhallitus on varannut päätöksellään 31.1.2022 86 § Bonava Suomi Oy:lle ja TA-Asumisoikeus Oy:lle 31.12.2022 asunto- ja yhteispihakortteli 49291 sekä pysäköintikortteli 49301 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varausalueen mukaisen korttelin tontille 49291/2 tulee toteuttaa vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja (noin 50 % varausalueen rakennusoikeudesta).
- Tontti 49291/2 tullaan luovuttamaan myymällä. Tonttia koskevat luovutusperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin myyntiesityksen laadinnan yhteydessä.
- Varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueella sijaitsevien kaavan merkittyjen rakennusalojen maantasokerrokseen Haakoninlahdenkadun varteen vähintään 200 k-m² kaavaan merkitsemätöntä liiketilaa. Vähintään osan liiketilasta tulee mahdollistaa ravintolan tai kahvilan sijoittuminen.

Tonttipäällikkö päätti 27.1.2023 (7 §) jatkaa varausta 31.12.2023 saakka entisin ehdoin.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin päällikkö on päätöksellään 2.6.2023 (144 §) vuokrannut tontin 49291/1 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.5.2023 – 15.5.2024. Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 3.5.2024 (70 §) jatkaa lyhytaikaisen vuokrauksen vuokra-aikaa 31.12.2024 saakka.

(A4149-68)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Laajasaloon, Kruunuvuoren alueelle on laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12130, joka on saanut lainvoiman 22.11.2013. Kaavan mukaan tontti 49291/1 kuuluu asumista palvelemaan yhteiskäyttöiseen korttelialueeseen (AH).

Yhteispihatontilla on asemakaavassa kaavamerkinnällä ka-1 osoitettu kannenalainen tila, jonne saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon. Ka-1 merkitylle alueelle voidaan sijoittaa asuntotonttien (AK) 49291/2 ja 3 autopaikkoja.

Tontin pinta-ala on 2 329 m² ja osoite on Frejankuja 4/Mirandankuja 3. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 27.4.2023.

Alueelliset lisäehdot -sitoumus

Vuokralaiset ovat toimittaneet allekirjoitetut sitoumukset.

Energiatehokkuus

Yhteispihatonteilta ei edellytetä energiatehokkuustodistusta.

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Yhteispihatonteilla ei ole perheasunto- ja/tai keskipintavaatimusta.

Valotaide

Asuntotonttien (AK) 49291/2 ja 3 varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan laatimaan korttelia 49291 sekä korttelin tonteille rakennettavia rakennuksia koskevan valotaidesuunnitelman sekä valotaiteen toteuttamista koskevan kustannusarvion vuokranantajan tai sen määräämän antamien ohjeiden mukaisesti. Mainitut varauksensaajat ovat velvollisia keskenään sopimaan valotaiteen suunnittelusta, toteuttamisesta ja käytöstä.

Muuntamot**Korttelin 49291 asuntotonttien yhteispiha ja autopaikat**

Kuten edellä on todettu asemakaavan muutoksen nro 12130 mukaan korttelin 49291 asuntotontteja (AK) 2 ja 3 palvelevat piha-alueet / pihatoiminnot sijoittuvat yhteispihatontille (AH) 49291/1. Edelleen asuntotonttien (AK) 49291/2 ja 3 asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset velvoiteautopaikat sijoitetaan osin yhteispihatontin (AH) kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen (kaavamerkintä ka-1: kannenalainen tila, jonne saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon).

Asemakaavan mukaan osa asuntotonttia (AK) 49291/3 palvelevista asemakaavan ja rakennusluvan mukaisista velvoiteautopaikoista voidaan sijoittaa autopaikkatontille (LPA) 49301/1 maantasopysäköintinä.

Varauspäätöksen mukaan asuntotonttien varauksiensaajien tulee toteuttaa autopaikkoja maksimimäärä.

Suunnitelmien hyväksyminen

Asuntotonttitiimin päällikkö on 7.8.2023 hyväksynyt hankkeen piirustukset. Hyväksytyjen piirustusten mukaan vuokra-alueelle rakennetaan maanalainen pysäköintihalli, jonka pinta-ala on 1 998 m².

Rakennuslupa

Rakennusluvan (19.6.2024, 1214 §) mukaan AH-korttelialueelle rakennetaan yksitasoinen maanalainen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksen päälle (kansi) rakennetaan korttelin 49291 asuntotonttien 2 ja 3 yhteinen piha-alue. Lisäksi porataan osa asuntonttien (AK) 49291/2 maalämpöjärjestelmän kaivoista, kaivot sijoitetaan pysäköintilaitoksen alle. Piha-alueen länsiosaan rakennetaan imuja-teaseman syöttöpiste ja korttelia palveleva valotaideteos.

Pysäköintilaitos palvelee asuntotontteja (AK) 49291/2 ja 3. Laitokseen rakennetaan yhteensä 71 autopaikkaa, joista kolme autopaikkaa on LE-paikkoja. Ajo (kaksisuuntainen sisään-/ulosramppi) pysäköintilaitokseen tapahtuu Mirandankujalta asuntotontin (AK) 49291/2 kautta.

Pysäköintipaikat pysäköintilaitoksessa jakautuvat asuntotonttien (AK) 49291/2 ja 3 välillä seuraavasti:

Tontti 2:

- 44 autopaikkaa (joista 2 liiketiloja varten)
- 1 liikuntaesteisen autopaikka
 - o yhteensä 45 autopaikkaa
- 2 moottoripyöräpaikkaa

Tontti 3:

- 24 autopaikkaa (sisältäen yhden yhteiskäyttöön tarkoitetun autopaikan)
- 2 liikuntaesteisen autopaikka
 - o yhteensä 26 autopaikkaa

→ yhteensä 71 autopaikkaa

Selvyyden vuoksi todetaan, että asuntotontin (AK) 49291/2 asemakaavan edellyttämä autopaikkojen vähimmäismäärä on 42 (40 + 2) autopaikkaa, joista kaksi on osoitettu liiketiloille. Autopaikkoja toteutetaan kuitenkin rakennusluvan mukaan yhteensä 45.

Edelleen selvyyden vuoksi todetaan, että 16 asuntotonttia (AK) 49291/3 palveleva autopaikkaa sijoittuu maantasoautopaikkatontille (LPA) 49301/1 Mirandankujalle. Näistä 16 autopaikasta kaksi autopaikkaa on osoitettu liiketiloja varten ja 14 asumista varten. Yhteensä asuntotontilla (AK) 49291/3 on siten 42 autopaikkaa.

Kannenalainen pysäköinti

Yhteispihtatontin (AH) 49291/1 kannenalainen pysäköintilaitos jaetaan kahteen osaan vuokrasopimuksen liitteessä 1 (kartta pysäköintilaitoksesta) esitetyllä tavalla siten, että toiseen osaan (P1) sijoittuvat asuntotonttia (AK) 49291/2 palvelevat autopaikat ja toiseen osaan (P2) sijoittuvat asuntotonttia (AK) 49291/3 palvelevat autopaikat.

Pysäköintilaitoksesta osoitetaan asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämiä velvoiteautopaikkoja seuraavasti:

P1
tontti 49291/2

45 autopaikkaa, joista yksi on liikuntaesteisen autopaikka (le-ap)

P2
tontti 49291/3

26 autopaikkaa, joista kaksi on liikuntaesteisen autopaikkaa (le-ap)

yhteensä **71 autopaikkaa**

Asuntotonttia (AK) 49291/2 palvelevien rakennusluvan mukaisten autopaikkojen (45 autopaikkaa) sekä kahden moottoripyöräpaikan järjestämisestä (alue P1) vastaa pysäköintiyhtiö Haakonin Parkki Oy. Haakonin Parkki Oy toimii omakustannusperiaatteella. Asuntotontin (AK) 49291/2 omistaja/vuokralainen/tuleva omistaja/tuleva vuokralainen on velvollinen sopimaan mainittujen velvoiteautopaikkojen (45 autopaikkaa) osoittamisesta po. pysäköintilaitoksesta myöhemmin erikseen tehtävällä yhteisjärjestelysopimuksella. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei mainittujen velvoiteautopaikkojen (45 autopaikkaa) osoittaminen yhteisjärjestelysopimuksessa vielä oikeuta pysäköimään tai käyttämään mainittuja velvoiteautopaikkoja. Pysäköintilaitoksen P1 alueella sijaitsevien velvoiteautopaikkojen käyttö perustuu aina Haakonin Parkki Oy:n, sen osakkeenomistajan tai näiden lukuun toimivan kanssa erikseen tehtäviin sopimuksiin. Asuntotontin (AK) 49291/2 omistajalla/vuokralaisella tai sen osakkeenomistajilla tai tontilla (AK) 49291/2 asuvilla asukkailla tulee kuitenkin olla aina ensisijainen oikeus saada vapaana olevia po. velvoiteautopaikkoja pysyvästi käyttöönsä vuokraamalla tai ostamalla/lunastamalla pysäköintiyhtiön osakkeita tai muutoin sopimalla velvoiteautopaikan käytöstä pysäköintiyhtiön tai po. yhtiön osakkeenomistajien kanssa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että asuntotontille (AK) 49291/3 osoitettujen autopaikkojen järjestämisestä (alue P2) vastaa TA-Asumisoikeus Oy. TA-asumisoikeus Oy on velvollinen huolehtimaan, että asuntotonttia (AK) 49291/3 palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset velvoiteautopaikat pysyvät asuntotontin (AK) 49291/3 asukkaiden käytössä.

Korttelia 49291 koskeva yhteisjärjestelysopimus (jossa sovitaan muun muassa velvoiteautopaikoista ja niihin liittyvistä vastuista ja vastuurajoista) tulee toimittaa etukäteen kommentoitavaksi ja hyväksyttäväksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle. Po. sopimus liitetään sen osapuolina olevien tonttien maanvuokrasopimukseen/muihin luovutusasiakirjoihin ehtona noudatettavaksi.

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 103 § YMK 2009-702 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu toimenpideraportti: Laajasalon öljysatama-alue, Loppuraportti, kunnostuksen II-

ja III-vaihe, FCG Finnish Consulting Group Oy, 30.6.2011. Ympäristöviranomaisen on kirjeessään 1.9.2011 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 mainitaan vuokrausehdoissa.

Tarkkailuputket

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

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

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 ja yhteisistä järjestelyistä kuten pysäköinnistä, piha-alueista ja jätteenputkikeräykseen liittyvistä seikoista. Rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa tulee siten sopia muun muassa kierrätyshuonetta ja jätteenputkikeräystä koskevista seikoista, autopaikkojen järjestämiseen ja pysäköintilaitoksen toteuttamiseen ja käyttämiseen liittyvistä seikoista sekä piha-alueisiin, maalämpökaivoihin sekä valotaiteeseen liittyvistä seikoista.

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 tuhatteen euroon 1.7.2022 alkaen.

Vuokrasopimuksen 3.2 §:n mukainen vakuuden määrä on enintään 9 000 euroa.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 02.02.2022 (22 §) hyväksyä asuntotonttien 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 mainituin perustein tontin (AH) 49291/1 kiinteä alkuvuosivuokra on 2 728,42 euroa (2 329 m² x 23,43 euroa/m² x 5 %).

Todetaan, että vuokrausperiaatteissa edellä mainittu arvo 1 euroa/m² (ind. 100) vastaa voimassa olevalla elinkustannusindeksillä tarkistettuna arvoa 23,43 euroa/m² (2343, 10/2024).

Yhteispihatontin vuosivuokrasta peritään 2011/4658 (noin 43 %, vastaa TA-Asumisoikeus Oy:n osuutta vuosivuokrasta) siltä ajalta, jona tontille toteutetaan vain asuntotonttia (AK) 49291/3 palvelevaa pysäköintiä ja piha-alueita. Vuosivuokrasta peritään 2011/4658 (noin 43 %) kuitenkin kauintaan 31.3.2025 saakka.

Vuokralainen on velvollinen erikseen ilmoittamaan vuokranantajalle, kun asuntotonttia (AK) 49291/2 koskeva tonttikauppa on tehty tai asuntotonttia (AK) 49291/2 palvelevan pysäköinnin ja/tai piha-alueiden rakentaminen tontilla (AH) 49291/1 alkaa. Täyttä vuokraa (100 %) aletaan periä ilman eri päätöstä vuokralaisen ilmoituksesta lähtien (kuun 1. tai 15. päivä lähtien) kuitenkin viimeistään 1.4.2025 alkaen. Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä mainitun ilmoitusvelvollisuuden vuokranantajalle, vuokranantajalla on oikeus periä täyttä vuokraa (100 %) takautuvasti siitä asti, kun asuntotonttia (AK) 49291/2 koskeva tonttikauppa on tehty tai asuntotonttia (AK) 49291/2 palvelevan pysäköinnin ja/tai piha-alueiden rakentaminen tontilla (AH) 49291/1 on alkanut.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.11.2024 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2085 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Renata (y-tunnus 2961262-5) on merkitty kaupparekisteriin 3.10.2019.

TA-Asumisoikeus Oy (y-tunnus 0813688-5) on merkitty kaupparekisteriin 9.5.1990.

Haakonin Parkki Oy (y-tunnus 3431022-6) on merkitty kaupparekisteriin 21.3.2024.

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 49291 tonttien ja tarvittaessa myös muiden ympäröivien tonttien kanssa.

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