

**Muistio/JJH****Asumista palvelevan yhteiskäyttöisen tontin (AH, 2 329 m<sup>2</sup>) vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, yhteispihatontti (AH) 49291/1)**

Frejankuja/ Mirandankuja 3, S0149-255, HEL 2023-005439

**Hakemus** Bonava Suomi Oy pyytää 20.4.2023 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Bonava Suomi Oy (Y-tunnus: 2726714-3) asumista palvelevan yhteiskäyttöisen tontin (AH) 49291/1 (jäljempänä myös "yhteispihatontti") lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 16.5.2023 lähtien.

**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-m<sup>2</sup> kaavaan merkitsemätöntä liiketilaa. Vähintään osan liiketilasta tulee mahdollistaa ravintolan tai kahvilan sijoittuminen.

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

### **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 49291/2 ja 3 autopaikkoja.

Tontin pinta-ala on 2 329 m<sup>2</sup> ja osoite on Frejankuja 4/Mirandankuja 3. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 27.4.2023.

### **Alueelliset lisäehdot -sitoumus**

Allekirjoitettua sitoumusta ei ole vielä toimitettu.

### **Energiatehokkuus**

Yhteispihatonteilta ei edellytetä energiatehokkuustodistusta.

### **Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala**

Yhteispihatonteilla ei ole perheasunto- ja/tai keskipinta-vaatimusta.

### **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**

## **Yhteispiha ja autopaikat yhteispihatontilla**

Asemakaavan muutoksen nro 12130 mukaan korttelin 49291 asuntotontteja (AK) 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).

Todetaan, että 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.

Vuokralaisen mukaan pysäköintilaitokseen sijoitetaan tämän hetken arvion mukaan 71 autopaikkaa. Mainitut autopaikat jakautuvat korttelin asuntotonttien 49291/2 (Bonava Suomi Oy) ja 49291/3 (TA-Asumisoikeus Oy) välillä seuraavassa suhteessa (tämän hetken arvio):

- 45/71 (49291/2)
- 26/71 (49291/3)

## **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.

Rasitteita/yhteisjärjestelyitä tullaan tekemään muun muassa kierrätyshuoneesta, pysäköintipaikoista, autohallista ja autohallin tekniikasta asuntotonteilla 49291/2 ja 3, rakennusten tekniikasta yhteispihatontilla (AH) 49291/1, kunnallisteknisistä liittymistä, piha-alueista, perustuksista ja palomuurien rakentamatta jättämisestä, maalämpökaivoista sekä valotaiteesta.

## Vuokrausperiaatteet ja vuokra

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 periaatteiden mukaan ellei tonttihinnointelua koskevasta lainsäädännöstä tai muista viranomaismääräyksistä muuta johdu:

- 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/m<sup>2</sup>.

Kaupungin vahvistamien ohjeiden mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään maanvuokraa, joka vastaa kahden kuukauden vuokraa.

Tontin maanvuokran on siten koko vuokra-ajalta 444,26 euroa.

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 222,13 euroa / kuukausi (2 665,54 : 12).

## Vuokra-aika

Vuokra-aika lyhytaikaisessa on vuosi: 16.5.2022 – 15.5.2023

**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.