



Kaupunkiympäristön toimiala  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Asuntotontit

## Muistio/MIM

### **Asuntotontin (A, 2 600 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen TA-Asumisoikeus Oy:lle rakennusluvan hakemista varten (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontti 49274/10)**

Turumankatu 22, A1149-620, HEL 2019-000115

**Hakemus** TA-Asumisoikeus Oy pyytää lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5) asuntotontin 49274/10 rakennusluvan hakemista varten 1.1.2019 alkaen.

Myöhemmin on sovittu, että vuokra-aika alkaa 16.1.2019.

**Varauspäätös** Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata ohjeellisen asuntotontin 49274/10 TA-Asumisoikeus Oy:lle välimuodon asuntotuotantoa (asumisoikeus- tai Hitas-omistusasuntotuotanto) varten 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).
- Kruunuvuorenrannan alueellisia lisäehtoja.
- Kiinteistöviraston tonttiosaston toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille.

## **Alueelliset lisäehdot –sitoumus**

Allekirjoitettu (23.1.2019) sitoumus on toimitettu.

## **Asemakaava- ja tonttitiedot**

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49274/10 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen. Tontin rakennusoikeus on 2 600 k-m<sup>2</sup>.

- si = rakennuslala, jolle tulee rakentaa rakennuksiin liittyvä yhtenäinen 2,5 m leveä sisääntuloterassi
- ar = Rakennusalan osa, johon tulee rakentaa rivitaloja tai muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Rakennusten räystäslinjan tulee olla yhtenevä.
- par = Rakennusala, jonka ylimmässä kerroksessa asuntoihin saa rakentaa parven, jossa on asuin- ja työtiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asunnon pohjapinta-alasta. Parvia varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. A-korttelialueilla, mikäli ylimmän kerroksen asuntoihin rakennetaan parvia, ei tarvitse sijoittaa saunaa asukkaiden käyttöön ullakolle tai ylimpään kerrokseen.

Tontin pinta-ala on 750 m<sup>2</sup> ja osoite on Turumankatu 22. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.11.2018.

### **Energiatehokkuus**

Energiatehokkuustodista ei ole toimitettu, kerrostaloa koskeva energiatehokkuustodistus toimitettava pitkäaikaisen vuokrauksen hakemisen yhteydessä.

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

Asumisoikeusasuntojen osalta ei noudateta (säännelty tuotanto).

### **Erityisryhmien asumisyksiköt**

Yleisten varausehtojen mukaan vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon varattaville tontille rakennettaviin rakennuksiin voidaan sijoittaa kaupungin tai kaupungin hyväksymän yhteisön ylläpitämiä erityisryhmille suunnattuja asumisyksiköitä tai varata osuus asunnoista erityisryhmien itse- näiseen asumiseen. Yksittäisessä hankkeessa osuus voi tarpeen ja aluekohtaisen harkinnan mukaan olla korkeintaan 20 % tontin tai tonttien rakennus-oikeudesta tai suurempikin niin erikseen sovittaessa.

Tästä otetaan ehto lyhytaikaiseen vuokrasopimukseen.

### **Valotaide**

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

### **Muuntamot**

?

### **Autopaikat**

Hankkeen rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat sijoitetaan AH-tontille 49274/11 ja vieraspaikat tontille 49273/3.

### **Maaperä**

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueella on vuonna 1997 tehty pilaantuneen maaperän kunnostustöitä, joista on laadittu selvitys 9.9.1997 ja raportti: Neste Oy:n Laajasalon terminaalin maaperän haitta-ainetutkimus, PTI-Soil Oy, 19.8.1997.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Kunnostuksen loppuraportti toimitetaan vuokralaiselle.

### **Tarkkailuputket**

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

### 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 ei ole vielä vahvistanut tontille vuokrausperiaatteita. Kaupunginvaltuustolle tullaan esittämään seuraavaa (HEL 2018-010761) :

- Valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavan tontin 49274/9 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 maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 70 % 31.12.2021.
- Tämän lisäksi asuntotonttien vuosivuokrasta myönnetään vuokrasuhteen alkamisesta lukien 10 %:n alennus alueelle suunnitellun joukkoliikennesillan (Kruunusillat, siltayhteys) käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.
- Alkuvuosialennuksen päätyttyä vuosivuokrasta peritään 800 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea)
- Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

**Maanvuokra**

Edellä mainituilla perusteilla asuntotontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 1958)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1958)	Alkuvuosisivuokra- alennus 40 %
2 600	37	724	3 848	75 344	45 206

$(2\ 600\ \text{k-m}^2 \times 37\ \text{e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,58 \times 60\ %$

Maanvuokra vuokra-ajalta:

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

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta on 7 534 euroa (45 206 : 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 3 767 euroa / kuukausi (45 206 : 12)

**Vuokra-aika**

Vuokra-aika lyhytaikaisessa on vuosi: 16.1.2019 – 15.1.2020

**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.