

Muistio/PH**Asuntotontin (AK, 5 120 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen TA-Rakennuttaja Oy:lle rakennusluvan hakemista varten (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontti 49291/3)**

Haakoninlahdenkatu 19 / Ellidankuja 2, A1149-711, HEL 2023-007098

Hakemus TA-Rakennuttaja Oy (Y-tunnus: 1447260-7) pyytää 26.5.2023 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille asuntotontin (AK) 49291/3 rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.6.2023 – 31.5.2024.

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 (Y-tunnus 0813688-5) 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 49291/3 tulee toteuttaa Hitasomistusasuntoja tai asumisoikeusasuntoja (noin 50 % varausalueen rakennusoikeudesta).
- Tonttia 49291/3 koskevat vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

- Vuokran markkinaehtoisuus tullaan vahvistamaan ulkopuolisen asiantuntijan laatimalla erillisellä arviokirjalla tai vyöhelyhintamallilla.
- 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 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 49291/3 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin pinta-ala on 1 446 m² ja osoite Haakoninlahdenkatu 19 / Ellidankuja 2.

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5 150 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 27.4.2023.

Alueelliset lisäehdot -sitoumus

Allekirjoitettua sitoumusta ei ole vielä toimitettu.

Suunnitelmat

Tontille 49291/3 tullaan toteuttamaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas-ehdoin. Hankkeen rakennuttajana toimii TA-Rakennuttaja Oy (Y-tunnus: 1447260-7).

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainitun varauspäätöksen mukaan tontille 49291/3 voidaan toteuttaa Hitas-omistusasuntoja tai asumisoikeusasuntoja. Tontti 49291/3 on varattu TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5). Koska tontille tullaan toteuttamaan Hitas-omistusasuntoja, rakennuttaja (ja vuokralaisena lyhytaikaisessa vuokrauksessa) toimii TA-Rakennuttaja Oy.

Todetaan, että korttelin 49291 suunnittelussa ja toteutuksessa tulee varauspäätöksen mukaan noudattaa muun muassa:

- vuokralaisen laadullista suunnitelmaa, joka pohjautuu vuoden 2019 aikana Kruunuvuorenrannan kahden asunto- ja yhteispihakorttelin (49288 ja 49289) osalta ratkaistuun laatu- ja hintakilpailuun ja vuokralaisen tähän kilpailuun tuottamaan suunnitelmaan,

- siihen annettuja laadullisten suunnitelmien 15.1.2019 päivättyä arviointimuistiota ja sen sisältämiä jatkosuunnitteluohjeita sekä

- kaupunginhallituksen 31.1.2022 tekemää varauspäätöstä 86 § ja tonttipäällikön varauspäätöstä koskevia ehtoja liitteineen

- tätä vuokrauspäätöstä.

Todetaan, että kortteleiden suunnitelmassa esitettyä arkkitehtisuunnittelusta vastaavaa rakennussuunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman kaupungin suostumusta. Suostumus voidaan antaa perustellusta syystä ja edellyttäen, että tilalle on osoittaa suunnittelija, joka täyttää sille tässä kilpailuohjelmassa asetetut ja/tai myöhemmin rakennuslupakäsittelyn asettamat vaatimukset sekä jolla on kilpailijoiden alun perin esittämää suunnitelmaa vastaava kokemus ja osaaminen.

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että kaikki poikkeamat asemakaavasta käsitellään niistä erikseen säädetyssä järjestyksessä.

Kaupungilla on oikeus edellyttää, että kilpailua varten laadittua työtä muutetaan, mikäli se rakennusluvan edellytysten tai muun vastaavan syyn vuoksi on välttämätöntä.

Tontin 49291/3 (vuokra-alue) suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota hankkeen energiatuotantomuotoihin ja niiden ekologisuuteen hyödyntämällä maalämpöä, aurinkopaneeleita, älykästä talotekniikkaa ja lämmön talteenottoa. Hankkeessa tulee lisäksi tutkia kohteen toteuttamista vähähiilisenä ja mahdollisuutta liittää tätä koskeva tontin hiilijalanjälkeä koskeva laskentamallin tuottaminen osaksi hankkeen laadullisia lähtökohtia ja näin edistää hiilineutraali Helsinki 2035 tavoitteiden mukaisia toimenpiteitä.

Tontin 49291/3 toteutuksessa tulee lisäksi kiinnittää erityistä huomiota yhteiskäyttö- ja sähköautojen käytön edistämiseen, sekä toteuttaa vähintäänkin asemakaavan edellyttämä määrä pyöräpaikkoja kilpailutyön laadullisia lähtökohtia noudattaen. Pyörien säilytyksen turvallisuus tulee varmistaa kehitysehdotuksen mukaisilla runkolukittavilla pyöräpaikoilla sekä pyörätilaan johtavan ajoluiskan toteutus arviointiraportin kehitysehdotusten mukaisesti.

Lisäksi hankkeessa tulee edistää mahdollisimman paljon puurakentamista esim. toteuttamalla rakennuksen sisäpintoja puurakenteisina.

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan vakiintuneita vuokraus/-varausehtoja, kuten energiatehokkuusvaatimusta sekä Kruununvuorenrannan tontinvuokraus/-varausten alueellisia lisäehtoja. Alueelliset lisäehdot käsittävät mm. Kruununvuorenrannan Palvelu Oy:tä, Kruununvuorenrannan jätteen

putkikeräys Oy:tä, valotaidetta, elinkelpoisen puuston säilyttämistä sekä rakentamisen logistista ohjausta.

Suunnitelmien hyväksyminen

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalveluiden päällikön tulee hyväksyä tontin rakentamista koskevat suunnitelmat.

Hitas-työryhmä on 24.5.2023 päättänyt lausuntonaan kaupunkiympäristötoimialalle puoltaa tontille 49291/3 toteutettavan Asunto Oy Haakoninlahdenkatu 19:n 10.5.2023 päivättyjen suunnitelmien hyväksymistä.

Hitas-hankinta-arvon hyväksyminen

Asuntopalvelut-yksikön päällikön tulee hyväksyä yhtiön hankinta-arvo.

Omistamisrajoituksen valvontaa, asuntojen arvontaa, asunto-osakkeiden myyntiä sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevan sitoumuksen toimittaminen

Uudessa Hitas-järjestelmässä rakennuttaja on velvollinen toimittaman vuokranantajalle rakennuttajan allekirjoittaman Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan tonttikohtaisen sitoumuksen asunto-osakkeiden kauppakirjoihin/muihin luovutusasiakirjoihin ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä ehdoista.

Mainittuun sitoumukseen sisältyvät myös Hitas-asuntojen arvontaa, asunto-osakkeen myyntiä Helsingin kaupungille (rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden tilapalvelut-yksikölle) ja hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevat ehdot.

Rakennuttaja on toimittanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikölle allekirjoitetun (päivätty 24.5.2023) sitoumuksen.

Yhtiöjärjestyksen hyväksyminen

Perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen tulee sisältää Hitas I –ehdot.

Asuntojakauma

Varauspäättöksen mukaan Kruunuvuorenrannan projektialueella Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Vuokralainen on hakemuksessa ilmoittanut, että arvio asuntojen kokonaismäärästä on 68 kpl ja perheasuntojen osuus huonealasta on 73,9 %. Perheasuntojen keskipinta-ala on noin 83,5 h-m².

Energiatehokkuus

Varauspäätöksen mukaan tontille rakennettavan rakennuksen tulee täyttää vähintään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa/yhtä suuri tason 75 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.

Liikerakennusoikeus

Kuten edellä kohdassa ”Taustaa ja varauspäätös” on todettu, varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueella sijaitsevien kaavan (1/2)V(2/3) merkittyjen rakennusalojen maantasokerrokseen Haakoninlahdenkadun varteen vähintään 200 k-m² kaavaan merkitsemätöntä liiketilaa. Vähintään osan liiketilasta tulee mahdollistaa ravintolan tai kahvilan sijoittuminen.

Todetaan, että vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että kaikki poikkeamat asemakaavasta käsitellään niistä erikseen säädetyssä järjestyksessä.

Tämä hetken suunnitelmien mukaan varauspäätöksessä edellytetty liikerakennusoikeus jakautuu korttelin 49291 asuntotonttien (AK) 2 ja 3 välillä siten, että molemmille tonteille toteutetaan yhteensä 100 k-m² liikerakennusoikeutta.

Autopaikat

Asemakaavan muutoksen nro 12130 mukaan korttelin 49291 asuntotontteja (AK) palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset velvoiteautopaikat tulee sijoittaa yhteispihatontille (AH) 49291/1 toteutettavaan kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen. Asemakaavan mukaan osa asuntotonttia (AK) 49291/3 palvelevista asemakaavan ja rakennusluvan mukaisista velvoiteautopaikoista voidaan sijoittaa autopaikkatontille (LPA) 49301/1 maantasopysäköintinä.

Todetaan, että varauspäätöksen mukaan vuokralaisen tulee toteuttaa autopaikkoja maksimimäärä.

Vuokralainen ilmoittaa, että tämän hetken suunnitelmien mukaan tonttia 49291/3 palvelevista autopaikoista (yhteensä 42 autopaikkaa) tullaan sijoittamaan 26 autopaikkaa yhteispihatontille (AH) 49291/1 toteutettavaan kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen ja 16 autopaikkaa autopaikkatontille (LPA) 49301/1 maantasopysäköintinä.

Vuokralaisen tulee sopia yhdessä asuntotontin (AK) 49291/2 vuokralaisen kanssa kannenalaisen pysäköinnin toteuttamisesta ja tätä koskevista yhteisjärjestelyistä koskien muun muassa pysäköintilaitoksen toteuttamista, käyttöä ja ylläpitoa sekä näihin liittyviä kustannuksia ja muita hankkeen toteutuksen kannalta olennaisia yhteisjärjestelyjä ja rasitteita osapuolten välillä laadittavalla sopimuksella. Mainitut kustannukset jaetaan autopaikkamäärien suhteessa, elleivät osapuolet toisin sovi.

Vuokra-alueelle sijoitettava lajitteluhuone

Kortteliin tulee suunnitella ja toteuttaa lajitteluhuone, ellei kaupunki toisin päättä. Kierrätysuhuone palvelee myös korttelia 49290. Suunnittelu tulee tehdä yhteistyössä Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n kanssa.

Valotaide

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan laatimaan vuokra-alueella sekä sille rakennettavia rakennuksia koskevan valotaidesuunnitelman sekä valotaiteen toteuttamista koskevan kustannusarvion vuokranantajan tai sen määräämän antamien ohjeiden mukaisesti.

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 vuokrausehdoissa.

Rakentamiskelpoisuus

Osalla korttelin 42921 aluetta sijaitsee sähkö- ja tietoliikennejohtoja, jotka tulee ottaa huomioon tontin rakentamisen yhteydessä.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

Rasitteet ja yhteisjärjestely

Vuokralainen on velvollinen sopimaan hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelien toimijoiden kanssa.

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.

Alueryhmän lausunnot

Alueryhmä ei ole vielä antanut lausuntoaan.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 12.9.2022 (582 §) muun muassa Laajasalon Kruunuvuorenrannan asemakaavan muutokseen nro 12130 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 49291/3 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet seuraavasti:

- Haakoninlahden asemakaava-alueen asuinkerrostalotontin (AK) 49291/3 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta vähintään 43 euroa ja liiketilojen osalta vähintään 15 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

- Kruunuvuorenrannan alueen asuntontin vuosivuokrasta myönnetään vuokrasuhteen alkamisesta lukien 10 %:n alennus alueelle suunnitellun joukkoliikennesillan (Kruunusillat, siltayhteys) käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.
- Vuokra-ajan alkamisesta päätetään erikseen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2085.

- Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Asuntotontin asuintilan tuottotavoite on 4 % ja liiketilan 5 % vuokrasta.

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

Tontin maanvuokran on siten koko vuokra-ajalta 30 413,94 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 15 206,97 euroa / kuukausi (182 483,66 : 12).

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.6.2023 ja on voimassa 30.5.2024 saakka.

Lisäehdot

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