



Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit

Muistio/JJH

Asuntotontin (AK, 1 200 k-m²) vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten TA-Yhtymä Oy:lle (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, AK-tontti 49274/8)

Turumankatu 14, A1149-649, HEL 2019-009188

Hakemus Hakemus TA-Yhtymä Oy pyytää lähettämällään hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi TA-Yhtymä Oy:lle myöhemmin perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun asuntotontin (AK) 49274/8 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.9.2019 lähtien.

Myöhemmin on sovittu, että vuokra-aika alkaa 16.9.2019.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata ohjeellisen asuntotontin 49274/8 TA-Yhtymä Oy:lle valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa varten varten 31.12.2020 saakka mm. seuraavin ehdoin:

1

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.

2

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.

3

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.

4

Varaus tulee voimaan, kun varauksensaajat ovat toimittaneet allekirjoitettuna liitteeseen 5 sisältyvän Kruunuvuorenrannan alueellisten lisäehtojen noudattamista koskevan sitoumuksen.

5

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 49274/8 kuuluu asuinkerrostalon korttelialueeseen. Tontin rakennusoikeus on 1 200 k-m².

Tontin pinta-ala on 420 m² ja osoite on Turumankatu 14. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.11.2018.

Energiatehokkuus

Varauspäätöksen edellyttämää energiatehokkuustodista ei vielä ole toimitettu.

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Valtion tukemien vuokra-asuntojen 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 itseen 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. Vierasautopaikat (1) on tarkoitus sijoittaa korttelin 49273 autopaikkatontille (LPA) 3. Asiasta on tarkemmin sovittu 9.5.2019 allekirjoitetussa yhteisjärjestelysopimuksen esisopimuksessa.
- Maaperä** Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja.
- Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).
- 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. Osapuolet ovat laatineet yhteisjärjestelysopimuksen esisopimuksen, joka on allekirjoitettu 9.5.2019. Mainittu sopimus liitetään osaksi tätä vuokrausta.
- 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.

- Tontin 49274/8 osalta ei edellytetty arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämistä. Ajatus on, että länsiosan tonteilla järjestettävä kilpailu riittää ohjaamaan talotyypin ym. osalta myös korttelin itäpuolen tonttien suunnittelua.
- 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 49274/8 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 maanvuokrista peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 70 % 31.12.2021.
- Tämän lisäksi asuntotonttien vuosivuokrista myönnetään vuokrasuhteen alkamisesta lukien 10 %:n alennus alueelle suunnitellun joukkoliikennesillan (Kruunusillat, siltayhteys) käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.
- Alkuvuosialennuksen päätyttyä vuosivuokrasta peritään 80 % 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 ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1973)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 1973)	Alkuvuosivuokra- alennus 40 %
1 200	37	730	1 776	35 040	21 024

$(1\ 200\ \text{k-m}^2 \times 37\ \text{e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,73 \times 60\ \%$

Maanvuokra vuokra-ajalta:

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

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta on 3 504 euroa (21 024 : 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 1 752 euroa / kuukausi (21 024 : 12)

Vuokra-aika

Vuokra-aika lyhytaikaisessa on vuosi: 16.9.2019 – 15.9.2020

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.