

Asuntotonttien (AK, 2 000 k-m² ja 1 750 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten A-Kruunu Oy:lle (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontti 49273/5 ja 11)

Turumankatu 11, Pojamankatu 10

Hakemus A-Kruunu Oy (y-tunnus 1736841-8) pyytää 17.8.2018 saapuneella hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi sille asuntotontit (AK) 49273/5 ja 11 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 16.10.2019.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata korttelin 49273 tontit 1, 2, 4, 5, 6, 10,11 ja 12 yhteisesti Hartela Etelä-Suomi Oy:lle, Saraco D&M Oy:lle, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle 31.12.2020 saakka.

Varauspäätöksen mukaan A-Kruunu Oy:n tulee toteuttaa tontit 49273/5 ja 11.

Varauspäätös sisältää muun muassa seuraavat ehdot:

- Varausalue on toteutettava (suunniteltava ja rakennettava) kokonaisuudessaan valmiiksi varauksensaajien yhteistyönä.

Varauksensaajien on toteutettava kaikki varatut tontit valmiiksi 31.12.2021 mennessä.

- Kaupunki vuokraa pitkäaikaisesti Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle (palveluyhtiölle) yhteispihatontin (AH) 49273/13. Varauksensaajat ovat velvollisia laatimaan osaltaan mainittua yhteispihatonttia koskevan yleissuunnitelman ja kustannusarvion ottaen huomioon palveluyhtiön noudattaman omakustannusperiaatteen.

Palveluyhtiö ja / tai kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön Kruunuvuorenrantaprojekti 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.

- 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

- A-Kruunu Oy:n tulee toteuttaa tontti 49273/5 tai 49273/11 30.11.2015 päivätyn Kehittyvä Kerrostalo -hakemuksensa "Ryhmävuokraus" mukaisesti.

Kehittyvä Kerrostalo -hanke on toteutettava tarvittavilta osin yhteistyössä muiden varauksensaajien kanssa ja osana korttelin 49273 toteutusta.

Hankkeessa noudatetaan liitteenä olevia Kehittyvä kerrostalo – hankkeen lisäehtoja.

Varauspäätöksen mukaan varauksensaajan tulee noudattaa lisäksi muun muassa Kruunuvuorenrannan alueellisia lisäehtoja, joita koskeva sitoumus tulee toimittaa tontit-yksikköön.

Alueellisia ehtoja koskevan sitoumuksen toimittaminen

Varauksensaaja (A-Kruunu Oy) ei ole vielä toimittanut mainittua sitoumusta.

Ryhmävuokraus

Varauspäätöksen mukaisesti korttelin 49273 tontit 5 ja 11 tulee toteuttaa Kehittyvä Kerrostalo -hakemuksen "Ryhmävuokraus" mukaisesti.

Alueryhmässä esitettyjen suunnitelmien mukaan ryhmävuokrausasunnot (yhteensä kuusi kappaletta) tullaan toteuttamaan tontille 49273/5.

Ryhmävuokra-asuntokonseptissa suuri asunto (vuokra-asunto) suunnitellaan soveltumaan pääasiassa yhden hengen asuntokunnista koostuvalle asukasryhmälle. Kullakin asukkaalla on tilava henkilökohtainen asuinhuone, oleskelu-, keittiö-, ja kylpyhuonetilat jaetaan kaikkien asukkaiden kesken.

Varauksensaajien yhteiset kehittämisteemat

Varauksensaajat ovat varaushakemuksessaan esittäneet korttelin kehittämisteemoina: 1) Kaupunkikorttelit: yhteistilat, korttelitalo, verkkokaupan palvelupiste, korttelipiha 2) Vihreät arvot; jakamistalous, pyöräily, sähköauto sekä 3) Valaistuksen merkitys viihtyisyyden ja käyttöturvallisuuden lisäämisessä.

A-Kruunu Oy:n tontille toteutetaan korttelin toinen korttelitalo.

Valaistus korttelin viihtyisyyden ja käyttöturvallisuuden välineenä – teema toteutetaan sekä yleisvalaistuksen että valotaiteen suunnittelussa ja toteutuksessa koko korttelissa.

A-Kruunu Oy on velvollinen yhdessä muiden varaajien kanssa ilmoittamaan päivitetyn yhteenvedon ja listauksen kaikista kortteliin 49273 kehittämisteemojen toteuttamistoimenpiteistä.

Korttelin rakentamiselle asetettu määräaika

Varauspäätöksen mukaan varauksensaajien on toteutettava kaikki varatut tontit valmiiksi 31.12.2021 mennessä. Ehto koskee kaikkia varattuja tontteja yhdessä.

Tontin 49273/5 ja 11 toteuttajan on kuitenkin osaltaan huolehdittava, että mainittua määräaikaa noudatetaan.

Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 12010 mukaan tontit 49273/5 ja 11 kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin 49273/5 rakennusoikeus on 2 000 k-m². Tontin 49273/11 rakennusoikeus on 1 300 + 450 (pk) k-m².

Poikkeaminen

Maankäyttöjohtaja päätti 7.9.2018 (78 §) hyväksyä tontteja 49273/5 ja 11 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12010 seuraavasti:

- Tontilla 11 koko rakennusoikeus 1 300 k-m² + 450 k-m² käytetään asuntorakentamiseen (asemakaavassa 450 k-m² on osoitettu päiväkodille) ja rakennusoikeus ylitetään yhdellä kerrosneliömetrillä.
- Tontilla 11 ensimmäisen kerroksen alasta enemmän kuin puolet suurimman kerroksen kerrosalasta on käytetty kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
- Tontilla 5 talosauna rakennetaan 1. kerrokseen.
- Poiketaan asemakaavan autopaikkainormista. Käytetään 12/2015 hyväksytyt "Asuintonttien pysäköintipaikkojen laskentaohjeet" mukaista normia 1 ap / 130 k-m².

Tonttitiedot

Tontin 49273/5 pinta-ala on 911 m² ja osoite on Turumankatu 11. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.3.2018.

Tontin 49273/11 pinta-ala on 649 m² ja osoite on Pojamankatu 10. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 24.2.2018.

Piirustukset ja suunnitelmat

Maankäyttö ja kaupunkirakenteen asuntotontit-tiimin päällikkö ei ole vielä tarkastanut tontille toteutettavia rakennuksia koskevia piirustuksia. Piirustukset tulevat tarkistettavaksi Lupapisteen kautta.

Lyhytaikaisessa vuokrauksessa maanvuokra määritellään asemakaavan salliman kerrosalan mukaan. Maanvuokran perusteena on kuitenkin aina vähintään asemakaavan sallima kerrosala.

Alueryhmälausunto ja valotaide

Alueryhmä on antanut tonteille toteutettavista hankkeista lausuntonsa.

Tonteille toteuttavaa valotaidesuunnitelmaa eikä sen kustannusarviota ole vielä esitetty eikä hyväksytty alueryhmässä. Nämä tulee olla hyväksyttynä viimeistään haettaessa tonttien pitkäaikaisia vuokrauksia.

Valotaideteos tullaan toteuttamaan korttelin 49273 yhteisenä.

Energiatehokkuus

Vuokralaisen tulee toimittaa pitkäaikaista vuokraamista hakiessaan tonteille suunnitellun rakennuksien energiatehokkuustodistukset vuoden 2013 tasossa. Energiatehokkuustodistuksen mukaan rakennuksen tulisi kuulua energiatehokkuusluokkaan C₂₀₁₃ (E-luvun alittaessa tason 120 kWh/m²/vuosi).

Autopaikat

Tonttien 49273/5 ja 11 autopaikat tullaan sijoittamaan maantasoon autopaikatontille (LPA) 49272/2. LPA-tontille sijoitetaan yhteensä 11 autopaikkaa. Perheasunnoille (yhteensä 15 asuntoa) varataan yhdeksän autopaikkaa. Pienasuntojen ja ryhmävuokrausasuntojen käyttöön varataan kaksi sähkökäyttöistä yhteiskäyttöautoa. LPA-tontin 49272/2 kahdelle autopaikalle sijoitetaan siten yhteiskäyttöauto.

Tonttikohtainen autopaikkamäärä lasketaan Helsingin kaupungin pysäköintiohjeen 2015 mukaan. Ohjeessa määritetään, kuinka monta autopaikkaa tontille tulee rakentaa kerrosneliötä kohden (1 ap / 130 k-m²) sekä autopaikkamäärityksestä sallitut vähennykset (esim. ARA-vuokra-asuntotuotannossa voidaan käyttää 20 % pienempää autopaikkamääritystä kuin omistusasuntotuotannossa).

Mainitun ohjeen mukaan, jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%. Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee osoittaa palvelun toimivuus kohteessa, muuten paikkoja ei voi vähentää kokonaismäärästä. Edelleen tontin

omistajan tai haltijan tulee esittää yhteiskäyttöautoyrittäjien kanssa tehty jatkuva, riittävän pitkäaikainen sopimus, jossa yhteiskäyttöautoyrittäjä sitoutuu toimittamaan taloyhtiölle niin monta yhteiskäyttöautoa kuin siellä on yhteiskäyttöautoille varattuja paikkoja. Ohjeen mukaan myös muut ratkaisut yhteiskäyttöautoille ovat mahdollisia. Mikäli yhteiskäyttöautojärjestelystä luovutaan, on puuttuvat autopaikat toteutettava.

Tonttien 49273/5 ja 11 edellä mainittu autopaikkamäärä (11 autopaikkaa) poikkeaa Helsingin kaupungin pysäköintiohjeen 2015 mukaisesti lasketusta autopaikkamäärästä. Laskentaohjeen mukaisen autopaikkamäärityksen mukaan tonteille tarvitaan 13 autopaikkaa.

Vuokralainen (A-Kruunu Oy) on toimittanut pysäköintiä koskeva erilliselvityksen. Selvityksen mukaan tonteille 5 ja 11 riittää yhteensä 11 autopaikkaa, joista kaksi on varattu yhteiskäyttöautolle. Mainittu selvitys on kaupungin puolesta hyväksytty.

Maanvuokrasopimukseen otetaan maininta yhteiskäyttöautoa koskevista seikoista.

Yhteistilat ja Kruunuvuorenrannan palvelu Oy

Asemakaavan mukaan asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % rakennusoikeudesta. Näistä tiloista 1/3 tulee sijoittaa LPA-tontille 49271/5 rakennettavaan rakennukseen.

LPA-tontti on vuokrattu pitkäaikaisesti Kruunuvuorenrannan palvelu Oy:lle, joka toteuttaa tontille pysäköintilaitoksen ja yhteiskerhotilan.

Vuokralainen on velvollinen ryhtymään Kruunuvuorenrannan palvelu Oy:n osakkeenomistajaksi paitsi yhteistilojen myös yhteispihan ja alueportaalin osalta.

Pysäköinnin osalta Kruunuvuorenrannan palvelu Oy toteuttaa vain erillisille LPA-tonteille toteutettavat pysäköintilaitokset. Korttelin 49273 tonttien pysäköinti sijoittuu kortteliin ja osin sen ulkopuolisille maantasoisille LPA-tonteille. Tämän vuoksi korttelin 49273 asuntotontit eivät liity Kruunuvuorenrannan palvelu Oy:n osakkeenomistajiksi pysäköinnin osalta.

Yhteisjärjestelyasiat / kortteli 49273

Vuokrausohjeella on tiedossa, että vuokra-alueen rakentaminen ja käyttö tulee edellyttämään korttelin muiden tonttien kanssa tehtävää yhteisjärjestelysopimusta, josta on olemassa luonnos.

Vuokrasopimukseen sisällytetään aina yleinen rasite-ehto, jonka mukaan 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.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja.

Alueen (tontti 11) maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristölautakunnan antaman päätöksen mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu loppuraportti, jota on myös täydennetty.

Alueella (tontti 5) on vuonna 1997 tehty maaperän kunnostustöitä, joista on laadittu selvitys ja raportti. Lisäksi maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristövalvontapäällikön päätöksen mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu loppuraportti, josta Ympäristökeskus on antanut lausunnon.

Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vastuu jakautuu vuokranantajan ja vuokralaisen kesken kaupungin vakiintuneesti noudattamien periaatteiden mukaan.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

Orsi- ja pohjaveden tarkkailuputket

Vuokranantajalla on oikeus asentaa vuokra-alueelle orsi- ja pohjaveden tarkkailuputkia. Tarkkailun toteuttamisesta ja putkien pitämisestä vuokra-alueella ei makseta erillistä korvausta.

Vuokrausperusteiden vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 30.1.2019 (31 §) vahvistaa muun muassa kortteleiden 49273 ja 49274 asuntotonteille vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Hitas-omistusasuntotuotantona, valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuntotonttien 49273/4, 49273/5, 49273/6, 49273/8, 49273/9, 49273/10, 49273/11 ja 49273/12 sekä 49274/3-10 vuosivuokrat 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 vuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen, julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

- Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta (pitkä korkotuki) tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja mahdollisilta vapaarahoitteisilta kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2021.

Tämän lisäksi asuntotonttien vuosivuokrista myönnetään vuokrasuhteen alkamisesta lukien 10 %:n alennus alueelle suunnitellun joukkoliikennesillan (Kruunusillat, siltayhteys) käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.

Edellä mainittujen alennusten päätyttyä asuntotonttien vuosivuokrista 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 mainitun perusteella vuokra-alueiden maanvuokra määräytyy seuraavasti:

Tontti	k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1973)	perusvuosi vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 1973)	Alkuvuosivuokra, 40 % alennus huomioiden
49273/5	2 000	37	730	2 960	58 401	35 041
49273/11	1 750	37	730	2 590	51 101	30 661

$(2\,000\text{ k-m}^2 \times 37\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,73 \times 60\%$

$(1\,750\text{ k-m}^2 \times 37\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,73 \times 60\%$

Maanvuokra vuokra-ajalta

Vakiintuneen käytännön mukaan (kiinteistölautakunnan päätös 18.12.2001 (950 §)) tontin maanvuokra peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta. Tällöin tontin 49273/5 vuokra on koko vuokra-ajalta 5 840 euroa (35 041 euroa / 6 kk) ja tontin 49273/11 vuokra on koko vuokra-ajalta 5 110 euroa (30 661 euroa / 6 kk).

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esimerkiksi maanrakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta tontin 49273/5 osalta 2 920 euroa (35 041 euroa / 12 kk) ja tontin 49273/11 osalta 2 555 euroa (30 661 euroa / 12 kk).

Lisäehdot

Vuokraukseen sisällytetään rahoitus- ja hallintamuotoa koskevat ehdot sekä kaupunginhallituksen varauspäätökseen perustuvat ehdot.

Vuokrasopimukseen sisällytetään lisäksi muun muassa Kruunuvoorenrannan alueellista palveluyhtiötä, jätteiden putkikeräysjärjestelmää, rakentamisen logistista ohjausta, elinkelpoisen puuston säilyttämistä ja valotaidetta koskevat ehdot.