

Muistio/JJH

Asuntotontin (AK, 5 456 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen TA-Asumisoikeus Oy:lle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, AK-tontti 49291/3)

Haakoninlahdenkatu 19 / Ellidankuja 2, A1149-723, HEL 2023-007098

Hakemus TA-Asumisoikeus Oy pyytää 30.9.2024 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi TA-Asumisoikeus Oy:lle (y-tunnus 0813688-5) asuntotontin (AK) 49291/3 pitkäaikaisesti 16.11.2024 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 asunto- ja yhteispihakortteli 49291 sekä pysäköintikortteli 49301 muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varausalueen mukaisen korttelin tontille 49291/2 tulee toteuttaa vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja (noin 50 % varausalueen rakennusoikeudesta) ja tontille 49291/3 Hitas-omistusasuntoja tai asumisoikeusasuntoja (noin 50 % varausalueen rakennusoikeudesta).

- Varausalueen mukaisen korttelin tontille 49291/3 tulee toteuttaa Hita-omistusasuntoja 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.

Korttelin 49291 suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edellä mainitun 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.

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.

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

Asemakaava- ja tonttitiedot

Laajasaloon, Kruununvuoren 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.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 2.6.2023 (145 §) vuokrata tontin 49291/3 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.6.2023 -31.5.2024.

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 30.5.2024 (83 §) jatkaa lyhytaikaisen vuokrauksen vuokra-aikaa 31.12.2024 saakka.

Selvyyden vuoksi todetaan, että asuntotontin (AK) 49291/3 asuntohanketta lähdettiin alkuun suunnittelemaan hitas-kohteena. Suunnittelun edetessä päätettiin, että asuntotontti (AK) 49291/3 toteutetaan asumisoikeusasuntotuotantona (varauspätös mahdollistaa asuntotontit (AK) 49291/3 toteuttamisen sekä hitas-omistusasuntotuotantona että asumisoikeusasuntotuotantona).

Alueelliset lisäehdot –sitoumus

Vuokralainen on toimittanut allekirjoitetun sitoumuksen.

Alueryhmä

Alueryhmän 9.5.2023 päivätyn lausunnon mukaan alueryhmä puoltaa hankkeen suunnitelmia alueryhmän muistiossa (9.5.2023) mainitut kommentit huomioiden.

Piirustusten tutkiminen ja rakennuslupa

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 28.9.2023 hyväksyä hankkeen piirustukset. Hyväksytyjen piirustusten mukaan tontille 49291/3 rakennetaan asuintalo, jossa neljä-, kuusi-, kahdeksankerroksiset osat. Käytetty kerrosala on yhteensä 5 356 k-m², josta 151 k-m² on asemakaavan sallimaa parvtilaa. Asemakaavan sallima rakennusoikeus (5150 k-m²) ylittyy siten 206 k-m². Lisäksi rakennetaan tontinvarausehtojen mukaista liiketilaa 100 k-m².

Tontille on 3.7.2024 (1334 §) myönnetty rakennuslupa (lupatunnus: 49-1553-24-A). Rakennusluvan mukaan tontille tullaan rakentamaan yksi 4-6-8 -kerroksinen liiketilan sisältävä asuinkerrostalo.

Rakennusluvan mukaan rakennuksen yhteistilat sijaitsevat kellarissa ja ensimmäisessä kerroksessa. Yhteensä rakennetaan 68 asuntoa ja yksi liiketila. Asuntotonttia palvelevat autopaikat (yhteensä 42 autopaikkaa) sijaitsevat korttelin yhteispihatontin (AH) 49291/1 kansipihan alapuolella olevassa pysäköintilaitoksessa (26 autopaikkaa) sekä autopaikkatontilla (LPA) 49301/1 (16 autopaikkaa).

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 ostamista/pitkäaikaista vuokraamista esittää kaupungille varausalueelle rakennettavia rakennuksia koskevat energiatodistukset.

Toimitetun energiatodistuksen mukaan tontille toteutettavan rakennuksen E-luku on 69 kWh/(m²/vuosi).

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus ei koske asumisoikeusasuntotuotantoa. Todetaan, että rakennusluvan mukaan asuntotontille (AK) 49291/3 toteutettavien asuntojen keskipinta-ala on noin 66,4 m².

Valotaide

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan laatimaan tonttia 49291/3 sekä sille rakennettavia rakennuksia koskevan valotaidesuunnitelman sekä valotaiteen toteuttamista koskevan kustannusarvion myyjän/vuokranantajan tai sen määräämän antamien ohjeiden mukaisesti.

Alueryhmä hyväksyy 4.3.2024 lausunnossaan (täydentää aiempaa 9.5.2023 päivittyä lausuntoa) alueryhmälle esitellyn valotaideteoksen luonnossuunnitelman ja kustannusarvion. Todetaan, että valotaideteos on korttelin 49291 yhteinen.

Muuntamot**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 päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Rakentamiskelpoisuus

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

Autopaikkojen ja piha-alueiden sijoittuminen

Asemakaavan muutoksen nro 12130 mukaan korttelin 49291 asuntotontteja (AK) palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset velvoiteautopaikat sijoitetaan yhteispihatontille (AH) 49291/1 toteutettavaan kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen. Edelleen korttelin 49291 asuntotontteja (AK) palvelevat piha-alueet sijoittuvat yhteispihatontille (AH) 49291/1. Selvyyden vuoksi todetaan, että asemakaavan mukaan osa asuntotonttia (AK) 49291/3

palvelevista velvoiteautopaikoista voidaan sijoittaa autopaikkatontille (LPA) 49301/1 maantasopysäköintinä.

Asuntotonttia (AK) 49291/3 palvelevat autopaikat (yhteensä 42 autopaikkaa) sijoitetaan siten osin yhteispihatontille (AH) 49291/1 toteutettavaan kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen (yhteensä 26 autopaikkaa) ja osin autopaikkatontille (LPA) 49301/1 maantasopysäköintinä (yhteensä 16 autopaikkaa).

Yhteispihatontin (AH) 49291/1 kannenalainen pysäköintilaitos jaetaan kahteen osaan liitteessä 2 esitetyllä tavalla siten, että toiseen osaan (P1) sijoittuvat asuntotonttia (AK) 49291/2 palvelevat autopaikat ja toiseen osaan (P2) sijoittuvat asuntotonttia (AK) 49291/3 palvelevat autopaikat.

Pysäköintilaitoksesta osoitetaan asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämiä velvoiteautopaikkoja seuraavasti:

P1 tontti 49291/2	45 autopaikkaa, joista yksi on liikuntaesteisen autopaikkaa (le-ap)
P2 tontti 49291/3	26 autopaikkaa, joista kaksi on liikuntaesteisen autopaikkaa (le-ap)
	yhteensä 71 autopaikkaa

Asuntotonttia (AK) 49291/2 palvelevien velvoiteautopaikkojen (45 autopaikkaa) järjestämisestä (alue P1) vastaa pysäköintiyhtiö Haakonin Parkki Oy ja asuntotontille (AK) 49291/3 osoitettujen autopaikkojen järjestämisestä (alue P2) vastaa TA-Asumisoikeus Oy.

Vuokralainen (TA-asumisoikeus Oy) on velvollinen huolehtimaan, että asuntotonttia (AK) 49291/3 palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset velvoiteautopaikat pysyvät asuntotontin (AK) 49291/3 asukkaiden käytössä.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on velvollinen sopimaan hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista korttelin 49291 muiden tonttien kanssa.

Vuokralainen on siten velvollinen sopimaan rasite-/yhteisjärjestelysopimuksessa muun muassa kierrätyshuonetta, pysäköintipaikkoja ja -laitosta, yhteispihaa, maalämpökaivoja sekä valotaidetta koskevista seikoista.

Yhteisjärjestelysopimuksesta on olemassa luonnos.

Vuokralainen on edelleen osaltaan velvollinen sopimaan vuokra-alueen ja sitä ympäröivien kiinteistöjen (ml. kadut ja muut yleiset alueet) tai niille sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä muista rasitteista/yhteisjärjestelyistä.

Vuokrausperiaatteet

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 vuokrausperiaatteiden mukaan asuntontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARAn hyväksymään enimmäishintaan.

Tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n edellyttämä alennus. Alennus on määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteuttavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittelyssä noudatetaan lain (laki (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta. Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä alennus koskee ns. pitkällä korkotuella (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) toteutettavia hankkeita. Alennus voidaan myöntää myös muille valtion tukemille hankkeille, mikäli siihen on lainsäädäntöön tai viranomaisohjeisiin perustuva syy.

Tontin arvoitu markkinahinta on viereisten tonttien arviolausuntojen sekä alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 1 200 e/k-m ja liiketilojen osalta 350 e/k-m².

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on 22.12.2023 päättänyt pääkaupunkiseudulla vuonna 2024 valtion tukemassa asuntotuotannossa (pitkä korkotuki) sovellettavista enimmäistonttihinnoista. Päätöksen mukaan valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettavia tontteja hinnoiteltaessa noudatetaan enimmäishintoja, jotka on osoitettu kaupungin osa-aluekohtaisesti hintakartoilla ja -taulukossa euroina asemakaavan mukaista sallittua, asumiseen tarkoitettua rakennusoikeutta (k-m²) kohti. Kruunuvuorenrannan osa-alueella noudatettava enimmäishinta hintakartan mukaan on 650 e/k-m².

Tontin vuosivuokra on ARAn hyväksymä enimmäishinta kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden.

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

Asuntotontin asuintilan markkinahintaisesta vuosivuokrasta peritään 54,17 % siltä ajalta, jona tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta ottaen huomioon, mitä vuokranalennuksen mahdollisesta päättymisestä on mainittu vuokrasopimuksen 20.1 §:n e-kohdassa.

Kruunuvuorenrannan alueen asuntotonteille myönnetään vuokrasuhteen alkamisesta lukien 10 prosentin alennus alueelle suunnitellun joukkoliikennesillan (Kruunusillat, siltayhteys) käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka. Asuintilan alennetusta maanvuokrasta ja liiketilan maanvuokrasta peritään siten ns. silta-alennuksen perusteella 90 % joukkoliikennesillan (Kruunusillat, siltayhteys) käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.

Asuntotontin asuintilan vuokrasta peritään 4 % ja liiketilan vuokrasta 5 % tuotto.

Tontin arvoitu asuintilan markkinavuokra (1 200 euroa/k-m²) on 257 088,00 euroa/vuosi ja liiketilojen markkinavuokra (350 euroa/ k-m²) on 1 750,00 euroa/vuosi eli yhteensä 258 838,00 euroa/vuosi.

Tontin perittävä vuosivuokra ilman ns. silta-alennusta on asuintilojen osalta noin 139 264,57 euroa (ARA-alennus 45,83 %) ja liiketilojen osalta 1 750,00 euroa eli yhteensä 141 014,57 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuu seuraava alennus:

-ns. ARA-alennus 45,86 % siltä ajalta, jona tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta, jolloin arvioitu alennus on yhteensä noin 117 823,43 euroa/vuosi.

-ns. silta-alennus 10 % asuintilojen edellä mainituin tavoin alennetusta vuosivuokrasta ja liiketilojen vuosivuokrasta joukkoliikennesillan (Kruunusillat, siltayhteys) käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka, jolloin alennus on asuintilojen osalta noin 13 926,46 euroa/vuosi ja liiketilojen osalta noin 175,00 euroa eli yhteensä noin 14 101,46 euroa/vuosi.

Näin ollen kiinteä alkuvuosisivuokra (1.1-31.12) on edellä mainitut huojennukset huomioiden asuintilan osalta noin 125 338,11 euroa ja liiketilojen osalta noin 1 575,00 euroa yhteensä noin 126 913,11 euroa.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.11.2024 ja vuokraus olisi voimassa 31.12.2085 saakka.

Vakuuden määrä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §), että asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on alkuvuosisuokran kolminkertainen määrä pyöristäen ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon 1.7.2022 alkaen.

Vuokrasopimuksen 3.2 §:n mukainen vakuuden määrä on enintään 423 000 euroa.

Rekisteröinti

TA-Asumisoikeus Oy (y-tunnus 0813688-5) on merkitty kaupparekisteriin 9.5.1990.

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 korttelin tonttien ja/tai yleisten alueiden kanssa.

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