

MUISTIO/AB ja MIM

23.5.2018

**Asuntotontin (AK, 4 300 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Harkolle hintakontrolloitua omistusasuntotuotantoa varten ja rasisiteenluonteisia oikeuksia koskevan sopimuksen hyväksyminen (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontti 49271/2)**

Saaristolaivastonkatu 2, A1149-581, HEL 2017-008015

Hakemus EKE-Rakennus Oy pyytää 27.2.2018 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Harkolle tontin 49271/2 pitkäaikaisesti hintakontrolloitujen asuntojen rakentamista varten 16.4.2018 alkaen. Hakija ilmoitti aloittaneensa tontilla puiden kaadon ja maanrakennustyöt huhtikuun alussa, joten vuokra-aika sovittiin alkamaan 1.4.2018 alkaen.

Varauspääätös Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata tontin 49271/2 EKE-Rakennus Oy:lle hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon 31.12.2016 saakka. Varauspääätös sisälsi muun muassa seuraavat ehdot:

- Hanke tulee toteuttaa ns. uusLoft-konseptilla varauksensaajan hakemuksen mukaisesti.
- Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan tontin rakentamisen kaupunkikuvallisia- ja muita perusratkaisuja sekä rakentamisen laatutasoa osoittavan viitesuunnitelman sekä esittämään sen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen varsinaisen rakennussuunnittelun aloittamista.
- Varauksensaaja on tietoinen, että tontti sijoittuu kaupunkikuvallisesti erittäin keskeiselle paikalle. Kohteen kaupunkikuvallisiin perusratkaisuihin sekä laatutasoon tulee hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnittää erityistä huomiota.
- Hanke tulee suunnitella ja rakentaa tonttiosaston hyväksymän viitesuunnitelman tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.
- Asuntojen keskipinta-alan tulee olla yli 60 h-m<sup>2</sup>.

Varauksen jatkaminen Kiinteistölautakunta päätti 23.2.2017 (95 §) jatkaa muun muassa tontin 49271/2 varausta 31.12.2017 saakka.

## Lyhytaikainen vuokraus

Tontit-yksikön päällikkö päätti 10.7.2017 (88 §) vuokrata tontin lyhytaikaisesti EKE-Rakennus Oy:lle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.7.2017-30.6.2018.

(A1149-569)

## Viitesuunnitelman hyväksyminen

Tontit-yksikön päällikkö on hyväksynyt hanketta koskevan viitesuunnitelman lyhytaikaista vuokrausta koskevan päätöksensä 10.7.2017 (88 §) yhteydessä.

Tontti tulee toteuttaa hyväksytyn viitesuunnitelman mukaisesti.

## Alueellisia ehtoja koskevan sitoumuksen toimittaminen

Varauksensaaja on toimittanut alueellisia varausehtoja koskevan 26.2.2018 päivätyn sitoumuksen.

## Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49271/2 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 4 300 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan par-merkintä käsittää rakennusalan, 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.

Tontin pinta-ala on 2 373 m<sup>2</sup> ja osoite on Saaristolai-  
vanstonkatu 2. Tontille on 10.4.2017 hyväksytty tonttijako nro 12936. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 8.7.2017.

## Poikkeamispäätös

Varauksensaajalle on myönnetty poikkeamispäätös 4.9.2017 (43 §), lupatunnus 49-944-17-S. Poik-

keamispäätöksessä on hyväksytty, ettei luhtikäytävää huomioida autopaikkamääriä laskettaessa ja asemakaavan par-merkintä on laajennettu koskemaan ylimmän kerroksen lisäksi myös kerroksia 2 - 4.

#### Enimmäismyyntihinnan hyväksyminen ja asuntojen myynnin valvonta

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelujen asuntopalvelut-yksikön päällikkö päätti 8.2.2018 (20 §) hyväksyä tontille 49271/2 toteutettavien hintakontrolloitujen asuntojen ensimyyntiin yhteenlasketuksi velattomaksi enimmäismyyntihinnaksi 19 588 000 euroa (alv. 24 %), joka vastaa 6 042 euron keskimääräistä velatonta neliöhintaa.

Tontin varauspäätöksen mukaan varauksensaaja on velvollinen toimittamaan asuntojen arvontaa, enimmäismyyntihintaa ja suunnitelmien noudattamista sekä myyntihinnan valvontaa koskevan sitoumuksen viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokrausta.

Varauksensaaja on toimittanut kyseisen 6.7.2017 päivätyn ja allekirjoitetun sitoumuksen.

#### Piirustusten tutkiminen

Tontille rakennettavaa rakennusta koskevat suunnitelmat on tutkittu asukas- ja yrityspalvelujen asuntopalvelut-yksikön päällikön toimesta 8.2.2018 (20 §).

Mainitun päätöksen mukaan tontin toteutettava rakennusoikeus on 4 172 k-m<sup>2</sup> (rakennusluvan yhteydessä rakennusoikeus on tarkentunut 4 177 k-m<sup>2</sup>). Näin ollen toteutettava rakennusoikeus ei ylitä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta.

#### Suunnitelmat ja keskipinta-ala

Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa 23.3.2018 (63 §), lupatunnus 49-365-18-A. Rakennusluvan mukaan vuokra-alueelle rakennetaan kuusikerroksinen luhtitalo ns. uusLoft-konseptilla. Rakennusluvan mukaan hanke toteutetaan kaksivaiheisena. Ensimmäisessä vaiheessa asunnot toteutetaan 2 - 4 - kerroksessa ns. raakatiloina, jotka ovat 5 metriä kor-

keita 50 m<sup>2</sup>:n suuruisia yksiöitä, joissa on valmiit wc- ja pesutilat sekä keittiön varaukset. Toisessa vaiheessa asuntoihin voidaan toteuttaa parvi, jonka koko on enintään 2/3 asunnon pinta-alasta. Parven toteuttamiselle on haettava erillinen rakennuslupa.

Rakennusluvan mukaisesti vuokra-alueelle on tarkoitus toteuttaa yhteensä 53 asuntoja, joiden keskipinta-ala on yli 60 h-m<sup>2</sup> lukuun ottamatta 2 - 4 kerrokseen mahdollisesti toteutettavia parvia.

Vuokra-aluetta palvelevat autopaikat 34 kpl sijoitetaan tontille 49271/5 rakennettavaan pysäköintilaitokseen lukuun ottamatta yhtä pihalle sijoitettua liikuntaesteisille varattua autopaikkaa. Tontille sijoitetaan imujätekeräyspiste, joka on yhteinen tontin 49271/4 kanssa. Tontilla on yhteinen piha tontin 49271/1 kanssa, mistä on tehty rasitteenluonteisia oikeuksia koskeva sopimus.

Toteutettava rakennusoikeus on 4 177 k-m<sup>2</sup> ilman parvia. Vuokra määräytyy kuitenkin asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (4 300 k-m<sup>2</sup>) perusteella.

#### Alueryhmälausunto ja valotaide

Alueryhmä on antanut hankkeesta 15.5.2017 päivätyn lausunnon. Lausunto perustuu 21.4.2017 alueryhmässä esiteltyihin suunnitelmiin.

Valotaiteen suunnitelma ja kustannusarvio on hyväksytty alueryhmässä 20.4.2018.

#### Hintakontrolloituun tuotantoon liittyvät ehdot

Varauspäätöksen edellyttämällä tavalla tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja.

Varauksensaaja on velvollinen ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista hyväksyttämään asuntojen ensimyyntin enimmäishinnan kaupunkiympäristön toimialan asuntopalvelut-yksiköllä. Asuntojen jälleenmyyntiä ei säädellä eikä hanketta varten perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisällytetä Hitas-sääntelyä koskevia määräyksiä.

Asuntojen hankinta-arvolle ja sen perusteella määräytyvälle velattomalle enimmäismyyntihinnalle sekä rakennussuunnitelmille tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ja asuntopalveluiden hyväksyntä viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Lopullisen hankinta-arvon ja siihen perustuvan velattoman enimmäismyyntihinnan sekä rakennussuunnitelmat hyväksyy asuntopalvelut-yksikön päällikkö.

Varauksensaaja on ennen tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä velvollinen toimittamaan asuntopalvelut-yksikölle asuntojen enimmäismyyntihinnan noudattamista sekä myyntihinnan valvontaa koskevan asunto-osaston määräämän mallin mukaisen sitoumuksen sekä muut mahdollisesti pyydettävät hankkeen toteuttamista ja asuntojen myyntiä koskevat asiakirjat.

Asuntojen myynnissä tulee noudattaa Hitas-asuntojen myyntiä koskevia ohjeita ja menettelyä lukuun ottamatta omistuksenrajoituksen valvontaa koskevia ehtoja sekä asuntopalveluiden mahdollisesti antamia tarkentavia ohjeita.

Pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen sisällytetään vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön velvollisuus osaltaan huolehtia siitä, että asuntopalvelut-yksikön päällikön 8.2.2018 (20 §) hyväksymää enimmäishintaa noudatetaan.

Mikäli vuokralainen ei noudata mainittua velvoitetta, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa enintään asuntojen lukumäärä x 200 000 euroa.

Lisäksi vuokraukseen sisällytetään hintakontrollidussa tuotannossa noudatettava asuntojen ostajien valintaa arpomalla koskeva ehto.

## Energiatehokkuus

Vuokralainen on toimittanut pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen. Energiatehokkuustodistuksen (päivätty 5.6.2017) mukaan ra-

kennus kuuluu energiatehokkuusluokkaan C<sub>2013</sub> (E-luvun ollessa alle 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi).

#### Autopaikat

Kaupunginhallitus päätti 7.8.2017 (26 §) oikeuttaa Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n laajentamaan toiminta-alueitaan Haakoninlahden alueelle.

Asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämistä velvoiteautopaikoista 33 kpl sijoitetaan autopaikkatontille 49271/5 rakennettavaan pysäköintilaitokseen ja yksi liikuntaesteisille varattu autopaikka tontin 49271/2 pihalle. Pysäköintilaitoksen toteuttaa Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy.

Autopaikkatontille 49271/5 on osoitettu myös yhteiskerhotila, jonka toteuttaa niin ikään Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy.

#### Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen pohjoisosassa on harjoitettu öljytuotteiden varastointia ja jätöstusta. Vuokra-alueen maaperä on tältä osin puhdistettu viranomaisten päätösten mukaisesti.

Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän pilaantumista, määräytyy vastuu vuokranantajan ja vuokralaisen välillä vakiintuneesti noudatetun käytännön mukaisesti.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1.

#### Sopimus rasitteenluonteisista oikeuksista

Varauksensaaja on toimittanut korttelin 49271 tontteja 1, 2 ja 4 sitovan 7.2.2018 päivätyn ja allekirjoitetun sopimuksen rasitteenluonteisista oikeuksista. Mainittu sopimus liitetään tontin 49271/2 pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

Rasitteenluonteisia oikeuksia koskevassa sopimuksessa sovitaan muun muassa korttelipihan rakentamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja käytöstä, kulkyhteydestä tontille 2, muuntamon ja tontin 2 rakennuksen perustuksista ja rakenteista, tontin 2 rakennuksen julkisivun huollosta, palomuuereista, tonttien 2 ja 4 yhteisestä imujäteteesteestä sekä tonttien 1 ja 2 yhteisestä valotaideteoksesta.

Mainittu sopimus tullaan myöhemmin liittämään myös tonttien 49271/1 ja 4 osalta niiden pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

#### Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuuston päätti 22.6.2016 (197 §) vahvistaa mm. tontille 49271/2 vuokrausperusteet, joiden mukaan kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona toteutettavan tontin 49271/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 42 euroa.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.
- Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.
- Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 19 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

#### Alennukset maanvuokrasta

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2019 saakka.

Lisäksi asuntotontin vuosivuokrasta myönnetään vuokrasuhteen alkamisesta lukien 10 %:n alennus alueelle suunnitellun joukkoliikennesillan käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.

## Maanvuokra

Edellä mainitun perusteella tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	€/k-m <sup>2</sup>	€/k-m <sup>2</sup> (ind. 1939)	Perusvuosivuokra € (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra € (ind. 1939)	Alennettu alkuvuosisivuokra 70 %
4 300	42	814	7 224	140 073	98 051

$$(4\,300\text{ k-m}^2 \times 42\text{ €/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,39 - 30\%$$

Tontin perusvuosisivuokra (ind. 100) on siten 7 224 euroa/vuosi. Perittävä maanvuokra olisi vuonna 2018 edellä selostettu ns. alkuvuosialennus (30 %) huomioiden 98 051 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike- tai muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 4 300 k-m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi vuokranantajalla on oikeus korottaa maanvuokraa, mikäli myöhemmin asuntoihin rakennettavat parvet katsotaan täyttävän pääkäyttötarkoituksen mukaisen tilan vaatimukset ja pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa toteutetaan enemmän kuin 4 300 k-m<sup>2</sup>.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että tontin maanvuokra ei määräydy suoraan rakennusluvan perusteella ja tulkinnan em. tilojen maanvuokran pääkäyttötarkoituksen mukaisuudesta tekee maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-yksikkö.

Parvien vaikutukset maanvuokraan tarkistetaan vuosittain 31.12. mennessä (31.12. kuluva vuotta mennessä haettujen rakennuslupien pääkäyttötarkoituksen mukaiset kerrosneliömetrit vaikuttavat seuraavan vuoden alusta (1.1.) alkaen maanvuokran määrään).

31.12.2029 saakka asuinkerrosneliömetrihintana tullaan käyttämään jälkikäteen toteutettavien parvien osalta em. yksikköhintaa 42 €/k-m<sup>2</sup>. 1.1.2030 jälkeen toteutettavien parvien osalta asuinkerrosneliömetrihintaa tullaan tarvittaessa tarkistamaan 1.1.2031 lähtien.



Vuokra-aika	Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.4.2018 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.
Rekisteröinti	Asunto Oy Helsingin Harkko (y-tunnus 2844779-5) on merkitty kaupparekisteriin 18.8.2017.
Lisäehdot	<p>Muutoin ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä, rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.</p> <p>Vuokrasopimukseen sisällytetään lisäksi muun muassa Kruunuvuorenrannan alueellista palveluyhtiötä, jätteiden putkikeräysjärjestelmää, rakentamisen logistista ohjausta, elinkelpoisen puuston säilyttämistä ja valotaidetta koskevat ehdot.</p>