

**Muistio/JJH**

**Asuntotontin (A, 2 550 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen TA-Asumisoikeus Oy:lle rakennusluvan hakemista varten (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontti 49274/7)**

Turumankatu 10, A1149- 648, HEL 2019-000187

**Hakemus** TA-Asumisoikeus Oy pyytää lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5) asuntotontin 49274/7 rakennusluvan hakemista varten 1.9.2019 alkaen.

Myöhemmin on sovittu, että vuokra-aika alkaa 16.9.2019.

**Varauspäätös** Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata ohjeellisen asuntotontin 49274/7 TA-Asumisoikeus Oy:lle välimuodon asuntotuotantoa (asumisoikeus- tai Hitas-omistusasuntotuotanto) 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 49274/7 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin rakennusoikeus on 2 550 k-m<sup>2</sup>.

Tonttia koskee muun muassa seuraavat asemakaava määräykset:

- Si = rakennuslala, jolle tulee rakentaa rakennuksiin liittyvä yhtenäinen 2,5 m leveä sisääntuloterassi

Tontin pinta-ala on 757 m<sup>2</sup> ja osoite on Turumankatu 10. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.11.2018.

### **Energiatehokkuus**

Energiatehokkuustodista ei tarvitse toimittaa muilla kuin kerrostalotuotantoon varattavilla tonteilla.

### **Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala**

Asumisoikeusasuntojen 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 rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Tontin 49274/7 vierasautopaikat (1) on tarkoitus sijoittaa korttelin 49273 autopaikkatontille (LPA) 7 vuorottaispysäköintinä tontin korttelin 49273 asuntotuotannon hankkeen liiketilojen asiointipysäköintipaikkana. 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. Alueen maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristövalvontapäällikön 20.5.2009 antaman päätöksen 100 § YMK 2009-680 mukaisesti.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Kunnostuksen loppuraportti toimitetaan vuokralaiselle.

**Tarkkailuputket**

Vuokranatajalla 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 49274/7 osalta ei edellytetty arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämistä. Ajatus on, että länsiosan tonteilla järjestettävä kilpailu riittää ohjaamaan talotyyppien 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 49274/7 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 päättyttyä 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 <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 1973)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1973)	Alkuvuosisivuokra- alennus 40 %
2 550	37	730	3 774	74 461	44 677

$(2\,550\text{ k-m}^2 \times 37\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,73 \times 60\%$

Maanvuokra vuokra-ajalta:

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

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta on 7 446 euroa (44 677 : 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 3 723 euroa / kuukausi (44 677 : 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.