

Muistio/PH

Asuntotontin (AK, 5 100 + 100 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Renatalle rakennusluvan hakemista varten (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontti 49291/2)

Mirandankuja 1, A1149-709, HEL 2023-003418

(A1149-709)

Hakemus

Asunto Oy Helsingin Renata (Y-tunnus 2961262-5) (c/o Bonava Suomi Oy) pyytää 2.3.2023 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi mainitulle yhtiölle perustettavan yhtiön lukuun asuntotontin 49291/2 rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.4.2023 – 15.4.2024. Vuokralaisen kanssa on kirjallisesti sovittu lyhytaikaisen vuokrauksen alkamisajankohdaksi 16.4.2023 alkuperäisen 16.3.2023 sijaan.

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 31.12.2022 asunto- ja yhteispihakortteli 49291 sekä pysäköintikortteli 49301 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varausalueen mukaisen korttelin tontille 49291/2 tulee toteuttaa vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja (noin 50 % varausalueen rakennusoikeudesta).
- Tontti 49291/2 tullaan luovuttamaan myymällä. Tonttia koskevat luovutusperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin myyntiesityksen laadinnan yhteydessä.
- 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.

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

Asemakaava- ja tonttitiedot

Laajasaloon, Kruunuvuoren alueelle on laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12130, joka on saanut lainvoiman 22.11.2013. Kaavan mukaan tontti 49291/2 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 5 100 k-m².

Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Alueelliset lisäehdot -sitoumus

Allekirjoitettua sitoumusta ei ole vielä toimitettu.

Suunnitelmat

Tontin 49291/2 hankkeen rakennuttajana toimii Bonava Suomi Oy.

Asuntotontit-tiimin päällikkö ei ole vielä tutkinut tontille toteutettavia rakennuksia koskevia suunnitelmia (pääpiirustuksia). Suunnitelmat tulevat tutkittavaksi Lupapisteen kautta.

Korttelin 49291 suunnittelussa ja toteutuksessa tulee 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 päivätyä arviointimuistiota ja sen sisältämiä jatkosuunnitteluohjeita sekä

- kaupunginhallituksen 31.1.2022 tekemää varauspäätöstä 86 § ja tonttipäällikön varauspäätöstä koskevia ehtoja liitteineen

- tätä vuokrauspäätöstä.

Todetaan, että 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 49291/2 (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 49291/2 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.

Vuokralainen on hakemuksessaan ilmoittanut, että tontille toteutetaan asuinrakennusoikeutta yhteensä noin 5 100 k-m² ja liikerakennusoikeutta yhteensä noin 100 k-m².

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa syksyn 2023 aikana.

Asuntojakauma

Varauspäätöksen mukaan sääntelemättömässä ja hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Vuokralainen on hakemuksessa ilmoittanut, että arvio asuntojen kokonaismäärästä on 78 kpl ja perheasuntojen osuus huonealasta on 67 %.

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 pitkäaikaista vuokraamista esittää kaupungille varausalueelle rakennettavia rakennuksia koskevat energiatodistukset.

Energiatodistusta ei ole vielä toimitettu vuokranantajalle. Todistus tulee edellä mainitusti toimittaa viimeistään haettaessa vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista.

Liikerakennusoikeus

Kuten edellä kohdassa ”Taustaa ja varauspäätös” on todettu, varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueella sijaitsevien kaavan (1/2)V(2/3) merkittyjen rakennusalojen maantasokerrokseen Haakoninlahdenkadun varteen vähintään 200 k-m² kaavaan merkitsemätöntä liiketilaa. Vähintään osan liiketilasta tulee mahdollistaa ravintolan tai kahvilan sijoittuminen.

Todetaan, että vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että kaikki poikkeamat asemakaavasta käsitellään niistä erikseen säädetyssä järjestyksessä.

Autopaikat

Asemakaavan muutoksen nro 12130 mukaan korttelin 49291 asuntotontteja (AK) palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset velvoiteautopaikat tulee sijoittaa yhteispihatontille (AH) 49291/1 toteutettavaan kannenalaan

pysäköintilaitokseen. Asemakaavan mukaan osa asuntotonttia (AK) 49291/3 palvelevista asemakaavan ja rakennusluvan mukaisista velvoiteautopaikoista voidaan sijoittaa autopaikkatontille (LPA) 49301/1 maantasopysäköintinä.

Todetaan, että varauspäätöksen mukaan vuokralaisen tulee toteuttaa autopaikkoja maksimimäärä.

Vuokralaisen tulee sopia yhdessä asuntotontin (AK) 49291/3 vuokralaisen kanssa kannenalaisen pysäköinnin toteuttamisesta ja tätä koskevista yhteisjärjestelyistä koskien muun muassa pysäköintilaitoksen toteuttamista, käyttöä ja ylläpitoa sekä näihin liittyviä kustannuksia ja muita hankkeen toteutuksen kannalta olennaisia yhteisjärjestelyjä ja rasitteita osapuolten välillä laadittavalla sopimuksella. Mainitut kustannukset jaetaan autopaikkamäärien suhteessa, elleivät osapuolet toisin sovi.

Vuokra-alueelle sijoitettava lajitteluhuone

Kortteliin tulee suunnitella ja toteuttaa lajitteluhuone, ellei kaupunki toisin päättä. Kierrätyshuone palvelee myös korttelia 49290. Suunnittelu tulee tehdä yhteistyössä Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n kanssa.

Valotaide

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan laatimaan vuokra-alueella sekä sille rakennettavia rakennuksia koskevan valotaidesuunnitelman sekä valotaiteen toteuttamista koskevan kustannusarvion vuokranantajan tai sen määräämän antamien ohjeiden mukaisesti.

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 vuokrausehdoissa.

Rakentamiskelpoisuus

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

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

Rasitteet ja yhteisjärjestely

Vuokralainen on velvollinen sopimaan hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelien toimijoiden kanssa.

Rasitteita/yhteisjärjestelyitä tullaan tekemään muun muassa kierrätyshuoneesta, pysäköintipaikoista, autohallista ja autohallin tekniikasta asuntotonteilla 49291/2 ja 3, rakennusten tekniikasta yhteispihatontilla (AH) 49291/1, kunnallisteknisistä liittymistä, piha-alueista, perustuksista ja palomuurien rakentamatta jättämisestä, maalämpökaivoista sekä valotaiteesta.

Alueryhmän lausunnot

Alueryhmä ei ole vielä antanut lausuntoaan.

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 asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARA:n hyväksymään enimmäishintaan.

Asuntotontin asuintilan tuottotavoite on 4 % ja liiketilan 5 % vuokrasta.

Tontin 49291/2 arvioitu markkinavuokraushinta on arviolausunnon perusteella asuinrakennusoikeuden osalta noin 1 200 e/k-m². Tontin liikerakennusoikeuden arvioitu markkinavuokraushinta on viereisten tonttien arviolausuntojen perusteella noin 380 e/k-m².

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

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.

Kaupungin vahvistamien ohjeiden mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään maanvuokraa, joka vastaa kahden kuukauden vuokraa.

Tontin maanvuokran on siten koko vuokra-ajalta 37 005,00 euroa. Selvyyden vuoksi todetaan, että asuinrakennusoikeuden arvioitu markkinavuokra kahden kuukauden ajalta on edellä mainittu silta-alennus huomioiden noin 36 720,00 euroa ja liikerakennusoikeuden arvioitu markkinavuokra kahden kuukauden ajalta on noin 285,00 euroa.

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 18 502,50 euroa / kuukausi $[(220\,320,00 : 12) + (1\,710,00 : 12)]$.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 16.4.2023 ja on voimassa 15.4.2024 saakka.

Lisäehdot

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