

Muistio/JJH**Asuntotontin (AK, 9 200 k-m²) vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, AK-tontti 49334/1)**

Stansvikinkallionkatu 5, A1149-721, HEL 2024-002282

Hakemus Helsingin kaupungin asuntotuotanto (myöhemmin myös ATT) pyytää 9.2.2024 saapuneella hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Y-tunnus 0201256-6) asuntotontin (AK) 49334/1 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 16.2.2024 lähtien.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 9.12.2019 (847 §) varata Laajasalon Kruunuvuorenrannan AK-tontin 49334/1 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukeminen (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2021 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan on selvitettävä ja toteutettava kustannuksellaan tarvittavat pohjanvahvistustoimenpiteet.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueella on harjoitettu öljytuotteiden varastointia ja jalostusta. Alueella on tehty pilaantuneen maaperän kunnostustöitä, jotka ympäristöviranomainen on hyväksynyt kirjeillään 12.1.2011 ja 19.5.2015. Mikäli tontilta löytyisi kuitenkin pilaantuneeseen maaperään viittaavaa, siitä tulee ilmoittaa välittömästi Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun rakentamiskelpoisuustiimille.

Tonttipäällikkö päätti 27.1.2022 (9 §) jatkaa varausaikaa entisin ehdoin 31.12.2022 saakka.

Edelleen tonttipäällikkö päätti 23.1.2023 (4 §) jatkaa varausaikaa entisin ehdoin 31.12.2023 saakka.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 14.3.2018 hyväksymän ja 5.10.2022 voimaan tulleen asemakaavan nro 12410 mukaan tontti 49334/ kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 9 200 k-m².

Tontin pinta-ala on noin 4 638 m² ja osoite on Stansvikinkallionkatu 5. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 17.1.2023.

Alueelliset lisäehdot –sitoumus

Allekirjoitettua sitoumusta ei vielä ole toimitettu.

Piirustukset

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

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

Valotaide

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan Tonttia sekä sille rakennettavia rakennuksia koskevan valotaidesuunnitelman sekä valotaiteen toteuttamista koskevan kustannusarvion Kaupungin tai sen määräämän antamien ohjeiden mukaisesti. Po. suunnitelman ja kustannusarvion tulee hyväksyttävä Kruunuvuorenrannan alueryhmällä ennen rakennuslupakäsittelyä.

Alueryhmä

Tontista 49334/1 on pidetty alueryhmän aloituskokous, mutta alueryhmä ei vielä ole antanut lausuntoaan (pitänyt lausuntokokousta).

Energiatehokkuus

Varauspäätöksen mukaan tontille rakennettavan rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/(m²/vuosi), ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä. 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.

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Valtion tukemassa vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannossa ei ole perheasuntovaatimusta.

Kaupunki painottaa, että myös vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta tulee varmistaa riittävä huoneistotyyprien monipuolisuus.

Autopaikat

Asemakaavan nro 12410 mukaan asuntotontin (AK) 49334/1 piha-alue sijoittuu tontin keskellä olevalle asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle alueelle (ah-pih). Tontin asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat sijoittuvat edellä mainitun asumista palvelevan yhteiskäyttöisen alueen (ah-pih) alapuolelle maanalaisena pysäköintinä asemakaavassa kannen alaiseksi tilaksi osoitetulle alueelle (kaavamerkintä ka – pihakannen alle saa rakentaa autopaikkoja, pysäköintilaitoksista saa johtaa porras- tai hissiyhteyden rakennukseen ja pihakannelle).

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 ja 21.6.2011 antamien päätösten 100 § YMK 2009-680 ja 150 § YMK 2011-865 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu raportit:

- Toimenpideraportti, Neste Helsinki Laajasalo, Voiteluainetehdas, Koirasaarentie 30, Pilaantuneen maaperän kunnostustyö 26.4.-18.11.2010, Golder Associates Oy, 13.12.2010
- Setynoil Oy, Laajasalon entinen öljytuotteiden pakkaamoalue, kunnostuksen toimenpideraportti, Uudenmaan Ympäristötekniikka Oy, 8.5.2015.

Ympäristöviranomainen on antanut puhdistamisesta lausunnot 12.1.2011 ja 19.5.2015. Kunnostetut kiinteistöt on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

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.

Vuokrausperiaatteet ja vuokra

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 kehittämiskeskukseen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARA:n hyväksymään enimmäishintaan.

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

Tontin arvoitu markkinahinta on viereisten tonttien arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 1 400 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.

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.

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 vuokra on siten ARA-alennus ja muut mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden koko vuokra-ajalta 35 881,10 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 17 940,55 euroa / kuukausi.

Vuokra-aika

Vuokra-aika lyhytaikaisessa on vuosi: 16.2.2024 – 15.2.2025.

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.

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