

Muistio/JJH**Asuntotontin (A, 2 803 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontti 49273/4)**

Turumankatu 15, A1149-677, HEL 2018-008918

Hakemus Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy pyytää 22.2.2021 lähettämällään ja 8.3.2021 korjaamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0787027-9) asuntotontin 49273/4 pitkäaikaisesti 1.4.2021 alkaen.

Myöhemmin vuokralaisen kanssa on sovittu, että vuokraus alkaa 16.4.2021.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) korttelin 49273 tontit 1, 2, 4, 5, 6, 10, 11 ja 12 yhteisesti Hartela Etelä-Suomi Oy:lle, Saraco D&M Oy:lle, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle 31.12.2020 saakka.

Varauspäätöksen mukaan Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n tulee toteuttaa tontit 49273/4 ja 12.

Varauspäätös sisälsi muun muassa seuraavat ehdot:

- Varausalue on toteutettava (suunniteltava ja rakennettava) kokonaisuudessaan valmiiksi varauksensaajien yhteistyönä.

Varauksensaajien on toteutettava kaikki varatut tontit valmiiksi 31.12.2021 mennessä.

- Varauksensaajien tulee järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu korttelin 49273 tonttien 1, 2, 4 ja 12 osalta.
- Kaupunki vuokraa pitkäaikaisesti Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle (palveluyhtiölle) yhteispihatontin (AH) 49273/13. Varauksensaajat ovat velvollisia laatimaan osaltaan mainittua yhteispihatonttia koskevan yleissuunnitelman ja kustannusarvion ottaen huomioon palveluyhtiön noudattaman omakustannus-periaatteen.
- Varauksensaajien on toteutettava tontit hakemuksessaan ilmoittamiensa kehittämisteemojen mukaisesti.

Varauspäätöksen mukaan varauksensaajan tulee noudattaa lisäksi muun muassa Kruunuvuorenrannan alueellisia lisäehtoja, joita koskeva sitoumus tulee toimittaa tontit-yksikköön.

Alueelliset lisäehdot –sitoumus

Allekirjoitettu (24.8.2018) sitoumus on toimitettu.

Arkkitehtuurikutsukilpailu

Varauspäätöksen mukaisesti korttelin 49273 tonteista 1, 2, 4 ja 12 järjestettiin kyseisten tonttien varauksensaajina olevien Hartela Etelä-Suomi Oy:n ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n sekä yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailun.

Tontti 49273/4 tulee suunnitella ja toteuttaa voittaneen kilpailu-ehdotuksen mukaan.

Varauksensaajien yhteiset kehittämisteemat

Varauksensaajat ovat varaushakemuksessaan esittäneet kehittämisteemoina yhteistilat, korttelitalon, verkkokaupan palvelupisteen, korttelipihan, vihreät arvot; jakamistalous, pyöräily, sähköauto sekä valaistuksen merkitys viihtyisyyden ja käyttöturvallisuuden lisäämisessä.

Hartela Etelä-Suomi Oy:lle ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle varattuja tontteja 49273/1, 2, 4 ja 12 palvelemaan maanalaiseen autohalliin toteutetaan pyörähuoltopiste ja yhteiskäyttösähköauto.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n tontille 49273/4 toteutetaan verkkokaupan palvelupiste.

Valaistus korttelin viihtyisyyden ja käyttöturvallisuuden välineenä – teema toteutetaan sekä yleisvalaistuksen että valotaiteen suunnittelussa ja toteutuksessa koko korttelissa.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin päällikkö on päättänyt 3.9.2018 (247 §) vuokrata Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle tontin 49273/4 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.9.2018 – 31.8.2019.

(A1149-600)

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 27.8.2019 (237 §) jatkaa edellä mainitun vuokrauksen vuokra-aikaa 31.8.2020 saakka muutoin entisin ehdoin.

Asuntonttitiimi päällikkö on 16.6.2020 sähköpostilla annetulla ilmoituksella jatkanut vuokrauksen vuokra-aikaa 28.2.2021 saakka entisin ehdoin.

Edelleen asuntonttitiimin päällikkö on 3.2.2021 sähköpostilla annetulla ilmoituksella jatkanut vuokrauksen vuokra-aikaa 30.6.2021 saakka entisin ehdoin.

Lisäksi vs. asuntonttitiimin päällikkö on 23.2.2021 sähköpostilla annetulla ilmoituksella myöntänyt vuokralaiselle oikeuden maanrakennus- ja louhintatöiden aloittamiseen vuokra-alueella 1.3.2021 alkaen.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49273/4 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin 49273/4 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 700 k-m². Tontti koskevat muun muassa seuraavat merkinnät:

- yleiselle jalankululle varattu alueen osa
- ”par”, rakennusala, jolle saa rakentaa parven

Tontin 49273/4 pinta-ala on 1 201 m² ja osoite on Turumankatu 15. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 14.7.2018.

Suunnitelmien hyväksyminen sekä rakennuslupa

Asuntonttitiimin päällikkö on 5.10.2018 hyväksynyt tontin 49273/4 rakentamista koskevat suunnitelmat.

Tontille 49273/4 on 18.2.2021 (87 §) myönnetty rakennuslupa (lupatunnus: 49-0248-21-A). Rakennusluvan mukaan tontille toteutetaan kellarillinen kahdeksankerroksinen asuinkeuhkalo, jonka ylimpään kerrokseen liittyy asemakaavan sallima parvikerros. Asuinkeuhkaloon tulee asuntoja 34. Keuhkaloon kytkettyyn kaksikerroksiseen rivitaloon toteutetaan neljä asuntoa ja erilliseen kaksikerroksiseen rivitaloon kolme asuntoa. Yhteensä tontille 49273/4 toteutetaan siten 41 asuntoa.

Asuinkeuhkosalaa toteutetaan yhteensä 2 803 k-m². Käytettyyn rakennusalaan on laskettu mukaan asemakaavan salliman parven ”par” keuhkosalaa 134 k-m² (2 669 k-m² + 134 k-m²). Asemakaavan sallima rakennusoikeus (2 700 k-m²) ylitetään 103 k-m²:lla.

Autopaikat (18 autopaikkaa) sijoittuvat korttelin keskellä olevan AH korttelialueen tontin 49273/13 alle tulevaan pysäköintilaitokseen. Ajo laitokseen

tapahtuu Turumankadulta tontin 49273/3 kautta. Tontilla on yksi yhteiskäyttöauto tontin 49273/12 kanssa.

Alueryhmä on lausunnossaan 25.6.2018 puoltanut kohteen (tontti 49273/4) suunnitelmien hyväksymistä lausunnossa mainitut kommentit huomioiden.

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Asumisoikeusasuntojen osalta ei noudateta (säännelty tuotanto).

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristölautakunnan 17.6.2003 antaman päätöksen 260 § YMK 360/580-03 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu loppuraportti: Fortum Oil and Gas Oy Laajasalon terminaalin pilaantuneen maa-alueen kunnostuksen loppuraportti (Fortum Oil and Gas Oy, 16.1.2004), jota on täydennetty 11.11.2004. Lisäksi tontin eteläosien läheisyydessä on vuonna 1997 tehty maaperän kunnostustöitä, joista on laadittu selvitys 9.9.1997 ja raportti: Neste Oy:n Laajasalon terminaalin maaperän haitta-ainetutkimus, PTI-Soil Oy, 19.8.1997.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Tarkkailuputket

Vuokranantajalla on oikeus asentaa vuokra-alueelle orsi- ja pohjaveden tarkkailuputkia.

Energiatehokkuus

Vuokralainen on toimittanut tonttia 49273/4 koskevan energiatehokkuustodistuksen, joka täyttää varausehdoissa asetetut vaatimukset.

Valotaide

Valotaide toteutetaan yhteisesti kortteliin 49273. Osapuolet ovat velvollisia keskenään sopimaan valotaiteen suunnittelusta, toteuttamisesta ja käytöstä.

Muuntamot

Maanalainen pysäköintihalli, määräala

Korttelin 49273 asuntotonttien varauksensaajat ovat keskenään suunnitelleet, että yhteispihatontin maanalaiset alueet vuokrattaisiin asuntotonttien vuokralaisille / omistajille seuraavin jaoin:
- määräala 1 (vuokrasopimus 1): asuntotonttien 49273/1, 2, 4 ja 12 pysäköintiä

palveleva alue yhteisesti näiden ilmoittamin määräosin,
- määräala 2 (vuokrasopimus 2): asuntotonttien 49273/6 ja 10
pysäköintiä palveleva alue yhteisesti näiden ilmoittamin määräosin ja
- määräala 3 (vuokrasopimus 3): asuntotontin 49273/14 pysäköintiä palveleva
alue.

Kunkin määräalan vuokralaiset sopivat keskenään määräalan toteuttamisesta, käytöstä ja hallinnoinnista. Lisäksi eri määräalojen vuokralaisten on sovittava toisten määräalojen vuokralaisten kanssa tarpeellisista rasitteenluonteisista asioista.

Maanalaisten määräalojen (kaavassa ma-2 –merkintä mahdollisine lisäalueineen) ulkopuolelle voi sijoittua rasitteenluonteisesti läpivientejä, rakenteita ja / tai laitteita tai vastaavia siten kuin yhteispihatonttia koskevissa suunnitelmissa ja sopimuksissa on sovittu tai sovitaan Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n kanssa.

Maanalainen määräala on osa yhteispihatonttia (AH) 49273/13, joka vuokrataan myöhemmin Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle.

Maanalaisten määräalojen sijainnit määritellään myöhemmin pitkäaikaisessa vuokrauksessa tarkemmin sekä horisontaalisesti että vertikaalisesti.

Autopaikat

Autopaikat (18 autopaikkaa) sijoittuvat korttelin keskellä olevan yhteispihatontin (AH) 49273/13 alle tulevaan pysäköintilaitokseen (ns. määräala 1). Tontilla 49273/4 on yksi yhteiskäyttöauto tontin 49273/12 kanssa.

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 24.6.2020 (186 §) vuokrata pitkäaikaisesti noin 2 530 m²:n suuruisen maanalaisen määräalan pysäköintitarkoituksiin yhteisesti määräosin Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Välkkeelle (tontti 49273/1) (29/91), Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Pilkkeelle (tontti 49273/2) (25/91) ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (tontit 49273/4 ja 12) (37/91). Selvyyden vuoksi todetaan, että päätöstä 17.9.2020 (168 §) on tarkistettu määräosien osalta.

Ajo laitokseen tapahtuu Turumankadulta tontin (LPA) 49273/3 kautta. Tonttiyksikön päällikkö päätti 21.10.2020 (259 §) hyväksyä ja liittää 20.10.2020 allekirjoitetun rasitesopimuksen koskien tonttien 49273/1, 2, 4, 12, 13 ja tontin 49273/13 maanalaisen määräalan oikeutta käyttää kulkuyhteyttä tontilla (LPA) 49273/3 kulkuun maanalaiseen pysäköintihalliin tontin 43273/4 myöhemmin tehtävään maanvuokrasopimukseen.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-aluetta koskee korttelin 49273 yhteinen yhteisjärjestelysopimus, joka on asuntonttitiimin tiimipäällikön päätöksellä 21.12.2020 (395 §) liitetty myös osaksi tontin 49273/4 myöhemmin tehtävää pitkäaikaista maanvuokrasopimusta.

Asuntotonttien valmistuminen korttelissa 49273 on hyvin eriaikaista. Tästä johtuen osaa korttelin asuntonteista ei ole ehditty luovuttamaan pitkäaikaisesti vuokraamalla tai muulla tavoin ennen kuin osa asuntonteista jo valmistuu ja rakennukset otetaan käyttöön. Yhteisjärjestelysopimuksessa on määritelty, miten yhteisjärjestelyistä aiheutuvat kustannukset tonttien välillä jaetaan, mutta siinä ei tarkemmin ole sovittu kustannusten tosiasiallisesta jakautumisesta. Tästä johtuen yhteisjärjestelysopimukseen liittyen on laadittu tonttien 49273/1-2, 4-6, 10-12 välillä erillinen, yhteisjärjestelysopimusta täydentävä sopimus koskien kustannustenjakoa. Sopimuksella sovittiin muun muassa asuntotontteja 49273/1, 2, 4, 5, 6, 10, 11 ja 12 palvelevien yhteistilojen ja Smartpost-tilan toteutuskustannusten jakautumisesta mainittujen tonttien välillä. Tontit-yksikön päällikkö on 21.12.2020 (396 §) päätöksellään hyväksynyt ja liittänyt mainitun sopimuksen osaksi tontin 49273/4 myöhemmin tehtävää pitkäaikaista maanvuokrasopimusta.

Lisäksi vuokra-aluetta (tontti 49273/4) koskee myös edellä mainittu rasitesopimus koskien kulkuyhteyttä (tontit-yksikön päällikkö päätti 21.10.2020 (259 §) hyväksyä ja liittää 20.10.2020 allekirjoitetun rasitesopimuksen koskien tonttien 49273/1, 2, 4, 12, 13 ja tontin 49273/13 maanalaisen määräalan oikeutta käyttää kulkuyhteyttä tontilla (LPA) 49273/3 kulkuun maanalaiseen pysäköintihalliin).

Vuokrasopimukseen sisällytetään lisäksi aina yleinen rasite-ehto, jonka mukaan 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.

Muita erityisehtoja

- Kaikki tontit korttelissa 49273 on toteutettava valmiiksi 31.12.2021 mennessä
- Varauksensaajien tulee riittävällä tavalla raportoida ja todentaa kehittämisteemojen toteutuminen, kehittämisteema korttelissa 49273: yhteistilat, korttelitalo, verkkokaupan palvelupiste, korttelipiha, vihreät arvot

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokranantaja voi perustellusta syystä jatkaa edellä mainittua tonttien valmiiksi toteuttamista koskevaa määräaika.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 30.1.2019 (31 §) vahvistaa kortteleiden 49273 ja 49274 asuntotonteille vuokrauseriaatteet 31.12.2080 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Hitas-omistusasuntotuotantona, valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuntotonttien 49273/4, 49273/5, 49273/6, 49273/8, 49273/9, 49273/10, 49273/11 ja 49273/12 sekä 49274/3-10 vuosivuokrat 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 vuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen, julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

- Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta (pitkä korkotuki) tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja mahdollisilta vapaarahoitteisilta kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2021.

Tämän lisäksi asuntotonttien vuosivuokrista myönnetään vuokrasuhteen alkamisesta lukien 10 %:n alennus alueelle suunnitellun joukkoliikennesillan (Kruunusillat, siltayhteys) käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.

Edellä mainittujen alennusten päätyttyä asuntotonttien vuosivuokrista 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 tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1994)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 1994)	Alkuvuosivuokra alennukset huomioiden (10 % + 30 %)	Alennettu vuokra (10 % +20 %) 1.1.2022 alkaen arviolta 31.12.2026 saakka	Ara-alennettu vuokra 80 % 1.1.2027 alkaen
2 803	37	737,78	4 148,44	82 719,89	52 113,53	n. 59 558	n. 66 176

$(2\,803\text{ k-m}^2 \times 37\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,94 \times 70\% \text{ (ara-alennus + alkuvuosialennus)} \times 90\% \text{ (silta-alennus)}$

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on alennuksen huomioiden 52 113,53, euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 16.4.2021 – 31.12.2021 (8,5 kk) on 36 913,75 (52 113,53 euroa: 12 x 8,5).

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 100 605 euroa/vuosi. Markkinavuokra on arvioitu viereisen korttelin tonteille 49273/6 ja 10 vahvistetun (kvsto 11.3.2020, 85 §) sääntelemättömän vuokrausperiaatehinnan 45 euroa (ind. 100) perusteella.

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman ns. ara-, alkuvuosi- ja silta-alennuksia on noin 82 719,89 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuvat ns. alkuvuosialennuksen lisäksi seuraavat alennukset:

- ns. silta-alennus, voimassa 1.3.2021 – arviolta 31.12.2026, arvioitu alennus noin 5 790 euroa/vuosi ja 1.1.2022 - arviolta 31.12.2026, arvioitu alennus noin 6 620 euroa/vuosi
- ara-alennus, voimassa valtion korkotuen maksamisen ajan, arvioitu suuruus noin 16 540 euroa/vuosi.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.4.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0787027-9) on merkitty kaupparekisteriin 29.11.1989.

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 49273 tonttien kanssa.

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