

Muistio/JJH

Erityisasumisen tontin (AKS, 4 300 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen NAL Asunnot Oy:lle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) nuorisoasuntoja varten (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, AKS-tontti 49274/5)

Turumankatu 2, A1149-679, HEL 2019-008199

Hakemus NAL Asunnot Oy pyytää 4.3.2021 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi NAL Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 0950402-9) asuntotontin 49274/5 pitkäaikaisesti 1.4.2021 alkaen.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata korttelin 49274 tontit konsortiolle, jonka muodostavat Peab Oy, TA-Yhtymä Oy/TA-Asumioikeus Oy ja Alkuasunnot Oy. Konsortion sisällä tontti 49274/5 varattiin tarkemmin Alkuasunnot Oy:lle (sittemmin vaihtanut nimeä NAL Asunnot Oy:ksi) nuorisoasuntotuotantoa varten 31.12.2020 saakka mm. seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajien tulee järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu korttelin 49274 tonttien 49274/1, 2, 3, 9 ja 10 osalta.

2

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 noudattaman omakustannuseräpäätteen.

Palveluyhtiö ja / tai kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön Kruunuvuorenrantaprojekti 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.

3

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.

4

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.

5

Varaus tulee voimaan, kun varauksensaajat ovat toimittaneet allekirjoitettuna liitteeseen 5 sisältyvän Kruunuvuorenrannan alueellisten lisäehtojen noudattamista koskevan sitoumuksen.

6

Varauksensaajien on noudatettava lisäksi

- Yleisiä varausehtoja (energiatehokkuusvaatimus, perheasuntovaatimus).
- Hitas-tuotannon osalta Hitas-lisäehtoja.
- Kruunuvuorenrannan alueellisia lisäehtoja.
- Kiinteistöviraston tonttiosaston toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille.

Alueelliset lisäehdot –sitoumus

Allekirjoitettu (7.8.2019) sitoumus on toimitettu.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin päällikkö on päätöksellään 8.8.2019 (215 §) vuokrannut tontin 49274/5 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.8.2019 – 31.7.2020.

(A1149-646)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49274/5 kuuluu erityisasumisen korttelialueeseen (AKS). Tontin rakennusoikeus on 4 300 k-m².

Tontin pinta-ala on 1 383 m² ja osoite on Haakoninlahdenkatu 7 / Turumankatu 2. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 24.11.2018.

Suunnitelmien hyväksyminen sekä rakennuslupa

Asuntotonttitiimin päällikkö on 17.9.2019 hyväksynyt tontin 49274/5 rakentamista koskevat suunnitelmat. Hyväksytyjen suunnitelmien mukaan tontille toteutetaan viisikerroksinen asuinkerrostalo. Rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on yhteensä 4 300 k-m², asemakaavan sallima 4 300 k-m² rakennusoikeus ei ylity.

Tontille 49274/5 on 19.12.2019 (40 §) myönnetty rakennuslupa (lupatunnus: 49-3031-19-A).

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Valtion tukemien nuorisoasuntojen osalta ei noudateta (säännelty tuotanto).

Hitas-sääntely/valtion tukema vuokratalo ja asunto-osakeyhtiö

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen ympäristövalvontapäällikön 19.6.2008 antaman päätöksen 163 § Ymk 2008-1280 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu raportti: St1 Helsinki Laajasalo öljyvarasto, Koirasaarentie 34, Helsinki, Golder Associates Oy, 28.11.2008. Ympäristökeskus on antanut kunnostustöistä lausunnon 12.1.2009 ja todennut, että puhdistus on tehty päätöksen mukaisesti.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Tarkkailuputket

Vuokranantajalla on oikeus asentaa vuokra-alueelle orsi- ja pohjaveden tarkkailuputkia. Putkien sijainnista sovitaan vuokralaisen kanssa. Tarkkailun toteuttamisesta ja putkien pitämisestä vuokra-alueella ei makseta erillistä korvausta.

Energiatehokkuus

Vuokralainen on toimittanut tonttia 49274/5 koskevan energiatehokkuustodistuksen, joka täyttää varausehdoissa asetetut vaatimukset.

Valotaide

Valotaide toteutetaan yhteisesti kortteliin 49274. Osapuolet ovat velvollisia keskenään sopimaan valotaiteen suunnittelusta, toteuttamisesta ja käytöstä.

Muuntamot**Autopaikat**

Hankkeen asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset 14 autopaikkaa sijoitetaan korttelin 43273 pysäköintitontille (LPA) 49273/7. Pysäköintitontti (LPA) 49273/7 on kaavassa osoitettu tontin 49274/5 autopaikoille.

Pysäköintitonttia (LPA) 49273/7 koskee 20.2.2019 allekirjoitettu NAL Asunnot Oy:n ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n välinen sopimus autopaikkojen käytöstä. Sopimuksessa sovitaan asuntotontin 49273/14 liiketilojen vuorottaispysäköinnistä pysäköintitontille (LPA) 49273/7 sijoitettavien tontin 49274/5 autopaikkojen kanssa. Mainittu sopimus on liitetty osaksi asuntotontin 49273/14 pitkäaikaista maanvuokrasopimusta.

Rakennuttajakokouksissa ja alueryhmissä on kuitenkin sovittu, että pysäköintitontille (LPA) 49273/7 sijoitetaan korttelin 49274 tontin 4 vierasautopaikkoja (kaksi vierasautopaikkaa) vuorotteluperiaatteella yhdessä korttelin 49273 tontin 14 liiketilan kahden autopaikan kanssa (vierasautopaikat (2 vap) vuorotteluperiaatteella liiketilojen autopaikkojen (2 ap) kanssa). Pysäköintitontille sijoitetaan yhteensä 15 autopaikkaa, joista 13 autopaikkaa osoitetaan asuntotontille 49274/5 ja 2 vieras/asiointiautopaikkaa vuorotteluperiaatteella asuntotonteille 49274/4 sekä 49273/14 (liiketilat). Yksi tontin 49274/5 14 autopaikasta sijoitetaan pysäköintitontille (LPA) 49273/3.

Korttelien 49273 ja 43274 asuntotontit, jotka sijoittavat autopaikkoja maanpäällisille LPA-alueille, ovat keskenään velvollisia sopimaan pysäköintitonttien pitkäaikaisista vuokraamisista, toteuttamiseksi tarvittavien lupien hakemisesta sekä muista mahdollisista tonttien toteuttamiseksi tarvittavista sopimuksista ja järjestelyistä.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-aluetta koskee yhteisjärjestelysopimus (asuntonttitiimin tiimipäällikön päätös 15.1.2021 (3 §)), joka liitetään osaksi myös tätä vuokrausta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittuun yhteisjärjestelysopimukseen on korttelin 49273 tontin (LPA) 7 kohdalle kirjattu tontille (49273/7) sijoitettavista autopaikoista seuraavasti:

- Tontti 5: 12 kpl autopaikkaa, 1 le-autopaikka sekä 2 kpl vierasautopaikkaa, vuorottaispysäköintinä ATT:n hankkeen liiketilojen asiointipysäköintipaikkoina
- Tontti 4: 2 kpl vierasautopaikkaa, vuorottaispysäköintinä ATT:n hankkeen liiketilojen asiointipysäköintipaikkana

Edellä mainitusta kirjauksesta voi saada käsityksen, että pysäköintitontille (LPA) 49273/7 sijoitetaan yhteensä 15 tontin 49274/5 autopaikkaa. Tontille 49274/5 vaaditaan asemakaavan ja rakennusluvan mukaan kuitenkin yhteensä 14 autopaikkaa. Pysäköintitontille (LPA) 49273/7 mainituista 14 autopaikasta sijoitetaan 13 autopaikkaa ja yksi autopaikka sijoitetaan pysäköintitontille (LPA) 49273/3.

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 49274 on toteutettava valmiiksi 31.12.2021 mennessä
- Varauksensaajien tulee riittävällä tavalla raportoida ja todentaa kehittämisteemojen toteutuminen, kehittämisteema korttelissa 49274: osallistava suunnittelu

Selvyyden vuoksi todetaan, että hanke on ilmoittanut hakevansa jatkoaikaa edellä mainittuun määräaikaan koskien korttelin tonttien toteuttamista valmiiksi. Määräaikaa jatketaan erillisellä päätöksellä.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 30.1.2019 (31 §) vahvistaa kortteleiden 49273 ja 49274 asuntotonteille vuokrausperiaatteet 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.

Asuntotontteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen, julkisten palvelutilojen (esim. päiväkot), 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 huomioide n (10 % + 30 %)	Alennettu vuokra (10 % +20 %) 1.1.2022 alkaen arviolta 31.12.2026 saakka	Ara-alennettu vuokra 80 % 1.1.2027 alkaen
4 300	37	737,78	6 364	126 898,16	79 945,84	n. 91 367	n. 101 520

$(4\,300\text{ k-m}^2 \times 37\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,94 \times 70\% \text{ (ara-alennus + alkuvuosialennus)}$
 $\times 90\% \text{ (silta-alennus)}$

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on alennuksen huomioiden 79 945,84 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.4.2021 – 31.12.2021 (9 kk) on 59 959,38 euroa (79 945,84 : 12 x 9).

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 154 336 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 126 898 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraavat alennukset:

- ns. silta-alennus, voimassa 1.4.2021 – arviolta 31.12.2026, arvioitu alennus noin 8 880 euroa/vuosi ja 1.1.2022 - arviolta 31.12.2026, arvioitu alennus noin 10 150 euroa/vuosi
- ara-alennus, voimassa valtion korkotuen maksamisen ajan, arvioitu suuruus noin 25 380 euroa/vuosi.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.3.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

NAL Asunnot Oy (Y-tunnus 0950402-9) on merkitty kaupparekisteriin 22.9.1993.

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.