

MUISTIO/Jessina Haapamäki

13.12.2018

Asuntotontin (kerrostalo, 1 666 k-m²) myyminen Asunto Oy Helsingin Ristiretkeläistenkatu 19:lle sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten (Viikki, Viikinmäki, tontti 36113/2)

Ristiretkeläistenkatu 19

Hakemus Asunto Oy Helsingin Ristiretkeläistenkatu 19 (c/o Lumo Kodit) pyytää 13.11.2018 maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelulle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki myisi Asunto Oy Helsingin Ristiretkeläistenkatu 19:lle Viikinmäen asuinrakennustontin (A) 36113/2.

Varauspäätös Kiinteistölautakunta päätti 16.10.2014 (502 §) varata jatkuvan tonttihaun perusteella tontin 36113/1 e-House oy:lle (Y-tunnus 2358552-3) ja Kiinteistökehitys Initum Oy:lle (Y-tunnus 2609845-6) asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2016 saakka.

Vuokraukset Asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 16.6.2016 (197 §) vuokrata tonttia 36113/2 vastaavan alueen lyhytaikaisesti e-House oy:lle perustettavan yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.9.2016–31.8.2017.

Tonttiosaston osastopäällikkö päätti 2.5.2017 (76 §) vuokrata tontin 36113/2 pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Ristiretkeläistenkatu 19:lle (sopimusnumero: 24413, vuokraustunnus: A1136-473).

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 13.4.2005 hyväksymän ja 27.5.2005 lainvoimaiseksi tulleen Viikinmäen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11250 mukaan tontti 36113/1 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 100 k-m².

Tontin autopaikkoja saa sijoittaa LPA-tontille 36109/1.

Asemakaavaan on merkitty tontin kohdalle tunneli. Tunneliin kohdalla ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.

Tontin 36113/1 osoite on Ristiretkeläistenkatu 19 ja pinta-ala 4 828 m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 22.3.2012.

Tontista 36113/1 on muodostettu tonttijaolla nro 12806 tontit 36113/2, 3 ja 4. Tontin 36113/2 pinta-ala on 1 642 m² ja osoite Ris-tiretkeläistenkatu 19. Tontin asemakaavan ja tonttijaon mukainen rakennusoikeus on 1 666 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 29.10.2016.

Energiatehokkuus

Pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä toimitetun energiatodistuksen mukaan tontille suunnitellun rakennuksen energia-tehokkuusluokka on C (E-luku 119 kWh/m²/vuosi), joka täyttää varauspäätöksessä edellytetyn energiatehokkuusvaatimuksen.

Maaperä

Kaupunki ilmoittaa, että tontin 36113/2 pilaantunut maaperä on kunnostettu Uudenmaan ympäristökeskuksen ympäristölupapäätöksen (YS 648, 28.4.2006) mukaisesti. Uudenmaan ELY-keskus on hyväksynyt kunnostuksen loppuraportin lausunnollaan 4.6.2015. Kunnostuksesta on laadittu tarkennettu korttelikohtainen loppuraportti Viikinmäki, kortteli 36113, pilaantuneen maaperän puhdistus, loppuraportti, 4.12.2018, Ramboll Finland Oy.

Tarkemmat maaperäehdot ilmenevät kauppakirjasta.

Autopaikat

Ostaja on velvollinen sijoittamaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11250 sekä rakennusluvan edellyttämistä tonttia palvelevista autopaikoista autopaikkatontille 36109/1 kaksi (2) kappaletta.

Ostaja on velvollinen ryhtymään kaupungin määräämin ehdoin po. autopaikkojen osalta osakkaaksi alueelle perustettuun Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:hyn, merkitsemään ja ostamaan Tontti vastaavat pysäköintiyhtiön osakkeet niiden nimellisarvosta Heka Pihlajisto Oy:ltä Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n hallituksen määräämänä ajankohtana ja suorittamaan Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:lle kiinteistölautakunnan päättämällä perusteilla maksettavan liittymismaksun sekä tekemään mainitun yhtiön kanssa pysäköintisopimuksen autopaikkojen toteuttamisesta ja käytöstä.

Muut asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11250 ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat (18 kpl) sijoitetaan Tontille.

Rasiteasiat

Asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 4.5.2017 (158 §) osaltaan hyväksyä ja allekirjoittaa liitteenä tonttien 36113/2-4 välillä laaditun yhteiskäyttö- ja rasitesopimuksen. Mainittu yhteiskäyttö- ja rasitesopimus on liitetty tontin 36113/2 pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

Yhteiskäyttö- ja rasitesopimus koskee muun muassa yhteisen väestönsuojan ja jätehuoneen sijaintia tontilla 36113/2, pihajärjestelyjä ja käyntiyhteyksiä, hulevesien käsittelyä tontilla 36113/3, hälytys- ja huoltoajon yhteisjärjestelyjä, tontin 36113/3 autopaikkojen sijaintia tontilla 4 sekä tonttien 36113/3 ja 4 välisiä paloteknisiä ratkaisuja.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä

Tontille 2.5.2017 (149 §) myönnetyn rakennusluvan 36-3065-16-A mukaan tontille rakennetaan kolmikerroksinen kellarillinen asuin-kerrostalo (luhtitalo). Tontin asemakaavan ja tonttijaon mukainen rakennusoikeus (1 666 k-m²) ei ylity.

Osto-optio

Kiinteistölautakunta päätti 9.3.2017 (113 §) oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön sisällyttämään Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin nro 36113 asuntontin nro 2 vuokrasopimukseen seuraavan osto-option ja muut ehdot:

1

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan sen jälkeen, kun tontille rakennettava rakennus/rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön.

2

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 30 euroa/k-m² asemakaavaan nro 11250 ja tonttijakoon nro 12806 merkityn asuinrakennusoikeuden osalta.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan. Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään elinkustannusindeksin pisteluvun 1913 mukaan korjattua kauppahintaa 573,90 euroa/k-m² (ind. 4/2016 = 1913).

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

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään asuntokerrosalaa vastaavaa kauppahintaa.

3

Tontille rakennettavat vapaarahoitteiset vuokra-asunnot on tontin vuokra-aikana pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä. Mikäli vuokralainen käyttää edellä mainittua osto-oikeuttaan, asunnot on pidettävä joka tapauksessa vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytännössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta. Tontilla ei noudateta Hitas-sääntelyä.

4

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

5

Edellä mainitut osto-optiota koskevat määräykset ovat voimassa sillä edellytyksellä, että tontille toteutetaan asuntorakentamisen osalta ainoastaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja.

Kauppahinta ja lisäkauppahinta

Tontin kauppahinnaksi esitetään 979 608,00 euroa (1 666 k-m² x 588 euroa/k-m²). Kaupungilla olisi lisäksi oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia sääntelemättömiä vuokra-asuntoja ja/tai muita pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja yhteensä enemmän kuin 1 666 k-m².

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Ristiretkeläistenkatu 19 (y-tunnus: 2784169-4) on merkitty kaupparekisteriin 5.10.2016.