

14.4.2020

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Asuntotonttien (A, 1 200 k-m² ja 1 400 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen As Oy Helsingin Kalliopuistolle (Viikki, Viikinmäki, tontin 36119/1 noin 1 203 m²:n suuruinen määräala ja tontti 36119/3)

Tontin 36119/1 noin 1 203 m²:n suuruinen määräala: Harjannetie 21, Ristiretkeläistenkatu 2, A1136-487, HEL 2019-002262

Tontti 36119/3: Harjannetie 25, Ristiretkeläistenkatu 6, A1136-490, HEL 2019-002262

Hakemus

Basso Building Systems Oy (y-tunnus 2228778-6) pyytää 20.9.2019 toimitetulla hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi sille perustettavan yhtiön lukuun pitkäaikaisesti tontit 36119/1 ja 3 16.12.2019 alkaen. Basso Building Systems Oy on myöhemmin toimittanut tiedot perustamastaan yhtiöstä (As Oy Helsingin Kalliopuisto, y-tunnus 3094857-2) sekä pyytänyt, että tonttien pitkäaikainen vuokraus alkaa hakemuksen tiedoista poiketen 1.5.2020.

Alla kuvatun Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n ja asuntotonttien 36117/1 ja 3 sekä 36119/1 ja 3 vuokralaisten välillä sovitun järjestelyn perusteella on päädytty siihen ratkaisuun, että asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11250 osoittama tontin 36119/1 p-alue vuokrataan Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:lle. Tästä johtuen As Oy Helsingin Kalliopuistolle vuokrataan noin 1 203 m²:n määräala tontista 36119/1.

Tausta

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata tontit 36119/1 ja 3 Asuntosäätiölle vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamiseen noudattaen Hitas-l-ehtoja sekä ehdolla, että tonteilla järjestetään yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu 31.12.2011 saakka.

Tontit 36119/1 ja 3 vuokrattiin lyhytaikaisesti Asuntosäätiölle. Asuntosäätiön luovuttua hankkeista kiinteistölautakunta päätti 23.2.2017 (95 §) siirtää Viikinmäen korttelien 36119 asuntotontit jatkuvaan tonttihakuun.

Varauspäätös

Tonttipäällikkö päätti 16.11.2017 (51 §) varata tontit 36119/1 ja 3 Basso Building Systems Oy:lle 31.12.2018 saakka asuntohankkeiden suunnittelua varten.

14.4.2020

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tonttipäällikkö päätti 7.1.2019 (2 §) jatkaa mainittua varausta 31.12.2019 saakka niin, että varauksensaaja on velvollinen hakemaan tonteille rakennusluvut siten, että ne voidaan myöntää viimeistään 31.12.2019.

Varausehtojen mukaan

1. Tontit 36117/1 ja 3 sekä 36119/1 ja 3 tulee toteuttaa vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja. Tonteista enintään kaksi voidaan osoittaa vapaarahoitteiseen ja sääntelemättömään vuokra-asuntotuotantoon.
2. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan kaupungin niin vaatiessa sijoittamaan velvoiteautopaikat Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n yhteispysäköintilaitoksiin sekä tekemään kaikki tätä varten tarvittavat sopimukset viimeistään kolmen kuukauden kuluttua tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai muun luovutussopimuksen tekemisestä.
3. Tonteille 36117/1 ja 3 sekä 36119/1 ja 3 toteutettavasta yhteenlasketusta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².
4. Varauksensaaja on lisäksi velvollinen noudattamaan yleisiä tontinvarausehtoja.

Lyhytaikainen vuokraus

Tontti 36119/1 on vuokrattu lyhytaikaisesti (A1136-485) Basso Building Systems Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten 16.2.2019-15.2.2020 asuntotonttitiimin tiimpäällikön 13.3.2019 (62 §) tekemällä päätöksellä.

Tontti 36119/3 on vuokrattu lyhytaikaisesti (A1136-486) Basso Building Systems Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten 16.2.2019-15.2.2020 asuntotonttitiimin tiimpäällikön 13.3.2019 (63 §) tekemällä päätöksellä.

Lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin sisällytettiin em. varausehtojen lisäksi myös velvollisuus suunnitella hanke yhteistyössä mm. aluerakentamisprojektin kanssa, energiatehokkuutta koskeva vaatimus sekä ehto autopaikkojen järjestämisestä.

Asemakaava- ja tonttitiedot

14.4.2020

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Kaupunginvaltuuston 13.4.2005 hyväksymän ja 27.5.2005 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11250 mukaan tontit 36119/1 ja 3 kuuluvat asuinrakennusten (A) korttelialueeseen.

Tonttitiedot ovat seuraavat:

Tontti	Asemakaava-merkintä	Rakennus-oikeus k-m ²	Tontin pinta-ala m ²	Osoite
36119/1	A	1 200	1 350	Harjannetie 21, Ristiretkeläistenkatu 2
36119/3	A	1 400	1 560	Harjannetie 25, Ristiretkeläistenkatu 6

Tontit 1 ja 3 on merkitty kiinteistörekisteriin 1.12.2011.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Tontin 36119/1 noin 1 203 m²:n suuruiselle määräalalle on tarkoitus rakentaa yksi kolmekerroksinen kerrostalo. Tonttia 36119/1 koskevan rakennusluvan (Lupayksikkö 1 viranhaltija 17.3.2020, 167 §) mukaan toteutettava asuinrakennusoikeus on yht. 1 219 k-m². Hankkeen piirustukset on hyväksytty tontit-yksikössä 6.11.2019. Toteutettava kerrosala ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden enimmäismäärän 19 k-m²:lla. Maanvuokraa peritään toteutettavan kerrosalan perusteella (1 219 k-m²).

Tontille 36119/3 on tarkoitus rakentaa yksi kaksikerroksinen rivitalo ja yksi kolmekerroksinen kerrostalo. Tonttia 36119/3 koskevan rakennusluvan (Lupayksikkö 1 viranhaltija 24.3.2020, 180 §) mukaan toteutettava asuinrakennusoikeus on yht. 1 388 k-m². Hankkeen piirustukset on hyväksytty tontit-yksikössä 6.11.2019. Asemakaavan mukainen kerrosala (1 400 k-m²) ei ylitä. Maanvuokraa peritään asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella.

Poikkeaminen asemakaavasta

Tontin 36119/1 noin 1 203 m²:n suuruisen määräalan vuokralainen on hakenut poikkeamispäätöstä, joka mahdollistaisi vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen kerrosluvun muutoksen II:sta III:een. Rakennusvalvontapäällikkö on myöntänyt hankkeelle poikkeamispäätöksen 36-0511-20-S asemakaavan määrittämästä kerrosten enimmäislukumäärästä.

Lisäksi rakennusluvan yhteydessä myönnettiin seuraavat poikkeamiset:

14.4.2020

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

- Hankkeessa pysäköintipaikkojen määrä on laskettu Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 hyväksymän laskentaohjeen mukaan, eikä asemakaavan mukaan. Perustelut poikkeamiselle on läheisyys tulevan Raide-Jokerin pysäkillä.
- Rakennusalan rajaa ylitetään 1,3 m sisäpihan puolella. Perusteluna on, että ratkaisulla parannetaan porrashuoneen viihtyvyyttä.
- Käytetty kerrosala ylittää asemakaavan salliman kerrosalan 26 m²:llä (2 % rakennusoikeudesta) aputilojen osalta. Asemakaavassa sallitaan enintään 20% rakennusoikeuden lisäksi rakentaa aputiloja (1200 m² * 0,2 = 240 m²). Suunnitelmassa aputiloja on yhteensä 266 m². Perustelut ylitykselle on, että kyseisiä aputiloja (mm. yhteistiloja) käyttävät 36117/3, 36117/1 ja 36119/3 tontit keskitetysti. Asuinkerrosala ylittyy 19 m² (1,5%) ja perusteluna on tarkentunut kokonaissuunnitelma.
- Poikkeaminen paloasetuksesta YMa 848/2017 mm. koskien vaatimusta ulkoseinän palavasta eristeestä ja poistumistien palamattomuudesta rakenneteknisistä syistä.

Tontin 36119/3 rakennusluvan yhteydessä myönnettiin seuraavat poikkeamiset:

- Hankkeessa pysäköintipaikkojen määrä on laskettu Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 hyväksymän laskentaohjeen mukaan, eikä asemakaavan mukaan. Perustelut poikkeamiselle on läheisyys tulevan Raide-Jokerin pysäkillä.
- Poikkeaminen paloasetuksesta YMa 848/2017 mm. koskien vaatimusta ulkoseinän palavasta eristeestä ja poistumistien palamattomuudesta rakenneteknisistä syistä.

Energiatehokkuus

Vuokralainen on toimittanut pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä asuntotonteille suunniteltujen rakennusten energiatehokkuustodistukset. Energiatehokkuustodistusten (päiväty 17.7.2019) mukaan rakennukset kuuluvat energiatehokkuusluokkaan B2018 (E-luvun ollessa 90-101 kWh/m²/vuosi). Suunniteltujen rakennusten energiatehokkuus täyttää varausehdoissa ja lyhytaikaisen vuokrauksen energiatehokkuutta koskevat ehdot.

Rahoitus- ja hallintamuoto

Varausehtojen ja lyhytaikaisen vuokrauksen ehtojen mukaan tontit 36117/1 ja 3 sekä 36119/1 ja 3 tulee toteuttaa vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantona ilman Hitas-

14.4.2020

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

ehtoja. Tonteista enintään kaksi voidaan osoittaa vapaarahoitteiseen ja sääntelemättömään vuokra-asuntotuotantoon.

Basso Building Systems Oy:n pitkäaikaista vuokrausta koskevan hakemuksen mukaan tontit 36117/1 ja 3 toteutetaan omistusasuntotuotantona ja tontin 36119/1 noin 1 203 m²:n suuruinen määräala ja tontti 36119/3 vuokra-asuntotuotantona.

Perheasuntovaatimus ja asuntojen keskipinta-ala

Varausehtojen ja lyhytaikaisen vuokrauksen ehtojen mukaan asuntotonteille 36117/1 ja 3 sekä 36119/1 ja 3 toteutettavasta yhteenlasketusta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Lupapisteessä olevien huoneistoluetteloiden ja pitkäaikaista vuokrausta koskevan hakemuksen tietojen mukaan asuntotonteille 36117/1 ja 2 sekä tontin 36119/1 noin 1 203 m²:n suuruiselle määrälalle ja tontille 36119/3 toteutettavasta yhteenlasketusta asuinhuoneistoalasta n. 67 % toteutetaan perheasuntoina. Vähintään kolme huonetta käsittäviä asuntoja on yhteensä 40 kpl ja näiden keskipinta-ala on n. 77 h-m². Näin ollen perheasuntovaatimus täyttyy.

Autopaikat

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11250 (lainvoimainen 27.5.2005) ja siihen perustuvien Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n alkuperäisten yhteisjärjestelylaskelmien 20.4.2007 ja 7.5.2007 (autopaikkaluetteloiden) mukaan tonttien 36117/1 ja 3 sekä 36119/1 ja 3 käyttöön tuli toteuttaa yhteensä 67 autopaikkaa, joista tuli sijoittaa yhteensä 55 autopaikkaa mainitulle pysäköintiyhtiölle vuokrattaville tonteille (LPA) 36116/2 (6 ap), 36117/2 (28 ap) ja 36119/2 (21 ap).

Asemakaavaa täydentävän nykyisen autopaikkojen laskentaohjeen ja myönnettävien rakennuslupien mukaan autopaikkoja tulee toteuttaa tontin 36117/1 käyttöön 12, tontin 36117/3 käyttöön 12, tontin 36119/1 käyttöön 12 ja tontin 36119/3 käyttöön 12 autopaikkaa eli yhteensä 48 autopaikkaa.

Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n ja asuntotonttien 36117/1 ja 3 sekä 36119/1 ja 3 vuokralaisten välillä sovitun järjestelyn perusteella autopaikkoja ei sijoiteta muun muassa kalliiden louhintakustannusten perusteella tontille 36117/2, vaan mainittu tontti vuokrataan yhteisesti määräosin tonttien 36117/1 ja 3 vuokralaisille yhteispiha-alueeksi tai

14.4.2020

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

vastaavaksi yhteiseksi alueeksi, ja mainitut neljä asuntotonttia sijoittavat yhteensä 51 autopaikkaa (47 autopaikkaa + 4 ylimääräistä autopaikkaa) entisen 55 autopaikan sijasta pysäköintiyhtiölle vuokrattaville autopaikkatonteille tai pysäköintialueille seuraavasti:

Tontti (LPA) 36109/1

Tontti 36119/3 sijoittaa 2 autopaikkaa tontille 36109/1.

Tontti 36117/1 sijoittaa 2 ylimääräistä autopaikkaa tontille 36109/1.

Tontti 36117/3 sijoittaa 2 ylimääräistä autopaikkaa tontille 36109/1.

Tontti (LPA) 36116/2

Tontti 36117/3 sijoittaa 3 autopaikkaa tontille 36116/2.

Tontti (A) 36119/1 (p-alue)

Tontti 36119/1 sijoittaa 12 autopaikkaa tontin 36119/1 p-alueelle.

Tontti (LPA) 36119/2

Tontti 36117/1 sijoittaa 13 autopaikkaa tontille 36119/2.

Tontti 36117/3 sijoittaa 14 autopaikkaa tontille 36119/2.

Tontti 36119/1 sijoittaa 1 autopaikan tontille 36119/2.

Tontti 36119/3 sijoittaa 2 autopaikkaa tontille 36119/2.

Tontin 36119/1 noin 1 203 m²:n suuruisen määrään vuokralainen on velvollinen liittymään kaupungin määräämin ehdoin edellä mainittujen 13 (velvoiteautopaikat 12 ap + 1 ap) autopaikan osalta ja tontin 36119/3 vuokralainen edellä mainittujen 4 (tonteille 36109/1 ja 36119/2 sijoitettavat autopaikat) autopaikan osalta osakkaaksi alueelle perustettuun Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:hyn, merkitsemään ja ostamaan tontin autopaikkoja vastaavat pysäköintiyhtiön osakkeet niiden nimellisarvosta Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä (entinen Pihlajiston Kiinteistöt Oy) Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n hallituksen määräämänä ajankohtana ja suorittamaan Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:lle kiinteistölautakunnan päättämällä perusteilla maksettavan kunkin autopaikan liittymismaksun indeksitarkistuksineen sekä tekemään mainitun pysäköintiyhtiön kanssa pysäköintisopimuksen autopaikkojen toteuttamisesta ja käytöstä.

Tonttien 36117/1 ja 3 sekä tontin 36119/1 noin 1 203 m²:n suuruisen määrään ja tontin 36119/3 vuokralaiset ovat velvolliset sopimaan Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n kanssa tontin 36119/1 p-alueen (12 ap) ja tontin 36119/2 (30 ap) toteutuksesta sekä toteuttamaan mainitut alueet täysin valmiiksi pysäköintiyhtiön lukuun siten, että kaikki olennaisimmat asiat, kuten suunnitelmat ja urakkatarjous, hyväksytetään etukäteen pysäköintiyhtiön hallituksessa. Samoin mainittujen tonttien vuokralaiset

14.4.2020

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

ovat velvolliset hyväksyttämään etukäteen edellä mainitusta poikkeavat pysäköintijärjestelyt pysäköintiyhtiöllä ja Helsingin kaupungilla.

Tontin 36119/1 noin 1 203 m²:n suuruisen määräalan ja tontin 36119/3 vuokralaiset ovat velvollisia huolehtimaan, että velvoiteautopaikat pysyvät mainittujen asuntotonttien asukkaiden käytössä.

Maaperä

Tontin 36119/1 noin 1 203 m²:n suuruisen määräalan ja tontin 36119/3 maaperä on kunnostettu Uudenmaan ympäristökeskuksen 28.4.2006 antaman ympäristölupapäätöksen YS 648 mukaisesti. Uudenmaan ELY keskus on lausunnolla 4.6.2015 todennut, että se hyväksyy loppuraportin ja toteaa, että alueen kunnostustyöstä ei ole huomauttamista. Kunnostuksesta on laadittu osaloppuraportti: Viikinmäki, kortteli 36119, pilaantuneen maaperän puhdistus, loppuraportti, Ramboll Finland Oy, 7.3.2019.

Rakentamiskelpoisuus

Tontin 36119/1 noin 1 203 m²:n suuruisen määräalan vuokralainen on tietoinen, että mainitun määräalan pohjoisosassa sijaitsee tietoliikennekaapeli, joka tulee siirtää ennen rakennustöiden aloittamista vuokra-alueella. Vuokralainen on velvollinen sopimaan kaapelin siirtämisestä sen omistajan kanssa. Edelleen vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokranantajan kanssa siirron tilaamisesta sekä siirrosta aiheutuvista kustannuksista.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Rakennusluvut edellyttävät, että tonttien 36117/1, 36117/3, 36119/1, 36119/2 ja 36119/3 välillä on laadittava ennen rakennusten käyttöönottoa rasitteenluontoiset sopimukset paikoitustilojen, pelastus-, kulku- ja putkiteiden sekä yhteisten rakenteiden käytettävyyden ja pysyvyyden varmistamiseksi. Em. asioita koskevat sopimukset tullaan liittämään tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

Vuokralaisten tulee sopia edellä mainittujen lisäksi kaikista tarvittavista yhteisjärjestely-, rasite- ja rasitteenluonteisista asioista korttelin muiden tonttien sekä tarvittavilta osin myös muiden ympäröivien tonttien ja muiden kiinteistöjen (mukaan lukien kadut ja muut yleiset alueet) kanssa.

Vuokrausperiaatteet

14.4.2020

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Kaupunginvaltuusto päätti 27.11.2019 (342 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan asuntotontit 36119/1 ja 3 siten, että asuntontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa. Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäksi noudatetaan kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokra

Edellä mainittujen päätösten perusteella tontin 36119/1 noin 1 203 m²:n suuruisen määräalan ja tontin 36119/3 maanvuokra esitetään määräytyvän seuraavasti:

k-m ² /m ²	käyttö- tarkoitus	e/k-m ² ind. 100	e/k-m ² ind. 1976	Perusvuosi- vuokra e, ind.100	Alkuvuosivuokra e, ind. 1976 markkinavuokra
1 219	A (asuin)	29	573,04	1 414,04	27 941,43
1 400	A (asuin)	29	573,04	1 624,00	32 090,24

Tontin 36119/1 noin 1 203 m²:n suuruisen määräalan ja tontin 36119/3 markkinavuokra on siten yhteensä (ind. 1976) noin 60 032 euroa.

Kaupungilla on oikeus korottaa maanvuokraa, mikäli tontin 36119/1 noin 1 203 m²:n suuruiselle määräalalle toteutetaan asuintilaa enemmän kuin 1 219 k-m² tai mikäli tontille 36119/3 toteutetaan asuintilaa enemmän kuin 1 400 k-m².

Lisäksi kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokra vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

14.4.2020

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.5.2020 ja vuokraus on voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

As Oy Helsingin Kalliopuisto (Y-tunnus 3094857-2) on merkitty kaupparekisteriin 30.10.2019.