

Muistio/JJH

13.2.2019

**Asuntotonttien (kortteli 36117: A, 1 350 k-m<sup>2</sup> ja 1 350 k-m<sup>2</sup> ja kortteli 36119: A, 1 200 k-m<sup>2</sup> ja 1 400 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen Basso Building Systems Oy:lle (Viikki, Viikinmäki, tontit 36117/1 ja 3 sekä 36119/1 ja 3)**

Tontti 36117/1: Harjannetie 29, Ristiretkeläistenkatu 10

Tontti 36117/3: Harjannetie 33, Ristiretkeläistenkatu 14

Tontti 36119/1: Harjannetie 21, Ristiretkeläistenkatu 2

Tontti 36119/3: Harjannetie 25, Ristiretkeläistenkatu 6

Hakemus Basso Building Systems Oy (y-tunnus 2228778-6) pyytää 14.2.2019 toimitetulla hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi sille perustettavan yhtiön lukuun lyhytaikaisesti tontit 36117/1 ja 3 sekä tontit 36119/1 ja 3 rakennusluvan hakemista varten 16.2.2019 alkaen perustettavan yhtiön lukuun.

#### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata tontit 36117/1 ja 3 sekä 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.

Kiinteistölautakunta päätti 23.2.2017 (95 §) siirtää Viikinmäen korttelien 36117 ja 36119 asuntotontit jatkuvaan tonttihakuun.

Tonttipäällikkö päätti 16.11.2017 (51 §) varata tontit 36117/1 ja 3 sekä tontit 36119/1 ja 3 Basso Building Systems Oy:lle 31.12.2018 saakka asuntohankkeiden suunnittelua varten muun muassa seuraavin ehdoin:

1

Tontit 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 toteutettavasta yhteenlasketusta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

4

Varauksensaaja on velvollinen hakemaan tonteille rakennusluvut siten, että ne voidaan myöntää viimeistään 31.12.2018.

5

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan tontin 36117/3 osalta liitteenä 2 olevaa yhteisjärjestely- ja rasitesopimusta. Kyseinen sopimus tullaan liittämään tontin 36117/3 pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

6

Varauksensaajien on noudatettava liitteenä 1 olevia yleisiä varausehtoja.

Yleisten varausehtojen mukaan muun muassa:

1

Varausta ei saa siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita ja muita vastaavia ohjeita tai lähiympäristön suunnitteluohjeita. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa kaupungin tonttien rakennuttajille suunnattua toimintaohjetta "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen ja kaadettavat puut" (päivitetty viimeksi 30.6.2017).

2

Kerrostalo tuotannossa rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta ja/tai sen valtuuttama viranhaltija painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikölle varausalueelle rakennettavaa rakennusta

koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan tontit-yksikön hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kaupunkiympäristölautakunta ja/tai sen valtuuttama viranhaltija myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

Tonttipäällikkö päätti 7.1.2019 (2 §) jatkaa mainittua varausta 31.12.2019 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen hakemaan tonteille rakennusluvat siten, että ne voidaan myöntää viimeistään 31.12.2019.
- Muutoin entisin ehdoin.

#### Aikaisemmat vuokraukset

Tontit 36117/1 ja 3 sekä 36119/1 ja 3 ovat olleet aikaisemmin vuokrattuna lyhytaikaisesti Asuntosäätiölle. Asuntosäätiön luovuttua hankkeista tontit siirrettiin jatkuvaan tonttihakuun.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 13.4.2005 hyväksymän ja 27.5.2005 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11250 mukaan tontit 36117/1 ja 3 sekä tontit 36119/1 ja 3 kuuluvat asuinrakennusten (A) korttelialueeseen.

Asemakaavan mukaan LPA-tontille 36117/2 voidaan sijoittaa tonttien 36117/1 ja 3 sekä tonttien 36118/1 ja 2 autopaikkoja. Edelleen LPA-tontille 36119/2 voidaan asemakaavan mukaan sijoittaa 36119/1 ja 3 sekä tonttien 36120/1 ja 2 autopaikkoja.

Tonttitiedot ovat seuraavat:

Tontti	Asemakaava-merkintä	Rakennus-oikeus k-m <sup>2</sup>	Tontin pinta-ala m <sup>2</sup>	Osoite
36117/1	A	1 350	1 424	Harjannetie 29, Ristiretkeläistenkatu 10
36117/3	A	1 350	1 531	Harjannetie 33, Ristiretkeläistenkatu 14
36119/1	A	1 200	1 350	Harjannetie 21, Ristiretkeläistenkatu 2
36119/3	A	1 400	1 560	Harjannetie 25, Ristiretkeläistenkatu 6

Tontit 36119/1 ja 3 ovat merkitty kiinteistörekisteriin 1.12.2011.

Tontit 36117/1 ja 3 ovat merkitty kiinteistörekisteriin 11.1.2011.

#### Perheasuntovaatimus

Tonteille toteutettavasta yhteenlasketusta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

#### Suunnitelmat ja piirustukset

Alueryhmässä esitettyjen suunnitelmien mukaan tontin 36117/1 käytetty rakennusoikeus on 1 353 k-m<sup>2</sup>. Tontille toteutetaan yhteensä 16 asuntoa, joista 11 toteutetaan perheasuntoina.

Esitettyjen suunnitelmien mukaan tontin 36117/3 käytetty rakennusoikeus on 1 358 k-m<sup>2</sup>. Tontille toteutetaan yhteensä 16 asuntoa, joista 14 toteutetaan perheasuntoina.

Esitettyjen suunnitelmien mukaan tontin 36119/3 käytetty rakennusoikeus on 1 201,5 k-m<sup>2</sup>. Tontille toteutetaan yhteensä 28 asuntoa, joista viisi toteutetaan perheasuntoina.

Esitettyjen suunnitelmien mukaan tontin 36119/3 käytetty rakennusoikeus on 1 403 k-m<sup>2</sup>. Tontille toteutetaan yhteensä 26 asuntoa, joista 11 toteutetaan perheasuntoina.

Alueryhmässä esitettyjen suunnitelmien mukaan varauspäätöksen mukainen perheasuntovaatimus täyttyy tonteilla kortteleiden 36117 ja 36119 asuntotonteilla.

Autopaikat on tarkoitus sijoittaa LPA-tonteille 36117/2 ja 36119/2. Autopaikkojen ja polkupyöräpaikkojen toteuttamisessa käytetään 12/2015 hyväksytyn ”Asuintonttien pysäköintipaikkojen laskentaohjeet” mukaista normia.

Hankkeen piirustuksia ei vielä ole tutkittu tontit-yksikössä.

#### Maaperä

Tontin 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 36117, pilaantuneen maaperän puhdistus, loppuraportti, Ramboll Finland Oy, 6.3.2019 ja kortteli 36119, pilaantuneen maaperän puhdistus, loppuraportti, Ramboll Finland Oy, 7.3.2019.

#### Pysäköinti

Varauspäätöksen ja sitä täydentäneiden keskustelujen mukaan tonttien 36117/1 ja 36117/3 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät 28

autopaikkaa (velvoiteautopaikat) sijoitetaan autopaikkatontille (LPA) 36117/2 sekä tonttien 36119/1 ja 36119/3 vastaavat 21 autopaikkaa (velvoiteautopaikat) sijoitetaan autopaikkatontille (LPA) 36119/2.

Tonttien 36117/1 ja 3 sekä 36119/1 ja 3 vuokralainen/omistaja on velvollinen liittymään kaupungin määräämin ehdoin po. autopaikkojen osalta osakkaaksi alueelle perustettuun Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:hyn, merkitsemään ja ostamaan tonttia 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 liittymismaksun indeksitarkistuksen sekä tekemään mainitun pysäköintiyhtiön kanssa pysäköintisopimuksen autopaikkojen toteuttamisesta ja käytöstä.

Tonttien 36117/1 ja 3 sekä 36119/1 ja 3 varauksensaaja Basso Building Systems Oy on velvollinen sopimaan autopaikkatonttien (LPA) 36117/2 ja 36119/2 toteutuksesta pysäköintiyhtiön kanssa ja toteuttamaan mainitut tontit tämän sopimuksen mukaisesti pysäköintiyhtiön lukuun siten, että kaikki olennaisimmat asiat, kuten suunnitelmat ja urakkatarjous, hyväksytetään etukäteen pysäköintiyhtiön hallituksessa. Samoin Basso Building Systems Oy on velvollinen hyväksyttämään etukäteen edellä mainitusta poikkeavat pysäköintijärjestelyt pysäköintiyhtiöllä ja Helsingin kaupungilla.

Basso Building Systems Oy on kuitenkin esittänyt (luonnossuunnitelmat 14.1.2019) pysäköintiyhtiölle seuraavaa:

- autopaikkojen kokonaismäärä (tarve) on 52 autopaikkaa, joista pysäköintiyhtiöllä 42 autopaikka,
- LPA-tontille 36119/2 sijoitetaan 30 autopaikkaa maantasoon (pysäköintiyhtiön toteutusvelvoite),
- osa autopaikoista (12 kpl) sijoitetaan maantasoon tontille 36119/1 (pysäköintiyhtiön toteutusvelvoite),
- osa autopaikoista (10 kpl) sijoitetaan autotalleihin tontille 36119/3 ja
- LPA-tonttia 36117/2 ei rakenneta vaan se jää pääosin luonnonvaraiseksi. Kaupunki vuokraa mainitun LPA-tontin Basso Building Systems Oy perustamien asunto-osakeyhtiöiden käyttöön piha-alueeksi tai vastaavaksi ja mainitut yhtiöt huolehtisivat tontin ylläpidosta ja turvallisuudesta (vuokra olisi 1 euro/m<sup>2</sup> (ind. 100), sama kuin maantasoisilta autopaikkatonteilla ja yhteispihatonteilla).

Perusteluna Basso Building Systems Oy mainitsee, että mainittu autopaikkatontti 36117/2 on hyvin kalliainen ja tontilla on huomattavat korkeuserot. Louhinta asuntotonttien välissä ei olisi tarkoituksenmukaista.

Länsi-Viikinmäen pysäköinti Oy:n hallitus toteaa, että pysäköintiyhtiön osakkaaksi liittymisen ja autopaikkojen osalta noudatetaan tontti-yksikön linjausta (yllä). Edelleen Länsi-Viikinmäen pysäköinti Oy:n hallitus toteaa, että hankkeeseen ryhtyvä liittyy pysäköintiyhtiön osakkaaksi vähintään 47

autopaikan osalta (42 autopaikkaa luonnossuunnitelmien 14.1.2019 mukaisesti ja 5 autopaikkaa, jotka sijaitsevat jo valmiiksi rakennetussa pysäköintilaitoksessa). Pysäköintiyhtiö puoltaa ehdotettua, toteutusvastuullaan olevien autopaikkojen asemakaavan vastaista sijoitusperiaatetta seuraavasti:

- osa autopaikoista (12 kpl) sijoitetaan maantasoon tontille 36119/1,
- edellä mainittu autopaikkoja vastaava määräala tontista 36119/1 vuokrataan pysäköintiyhtiölle huolto- ja ylläpitovelvoittein ja
- LPA-tontti 36117/2 jää autopaikkojen osalta rakentamatta.

Pysäköintiyhtiö ei vastusta autopaikkojen sijoittamista esitetyllä tavalla autotalleihin. Pysäköintiyhtiö edellyttää, että kaupunki velvoittaa hankkeeseen ryhtyvää vuokraamaan rakentamattomaksi jäävän LPA-tontin 36117/2 perustettavan asuntoyhtiön/perustettavien asuntoyhtiöiden lukuun piha- tai muuksi vastaavaksi alueeksi huolto- ja ylläpitovelvoittein. Edelleen hankkeeseen ryhtyvän hyväksyttävä annettujen kommenttien pohjalta tarkistetut luonnossuunnitelmat hankekuvauksineen ja autopaikkalaskelmineen pysäköintiyhtiöllä.

## Rasitteet

Tonttiosaston osastopäällikkö päätti 10.3.2011 (520 §) hyväksyä tontteja 36114/1, 36115/3, 36116/1-3 ja 36117/3 koskevan rasitesopimuksen. Sopimuksessa sovitaan muun muassa asuntotontin 36117/3 oikeudesta sijoittaa LPA-tontille 36116/2 autopaikkoja (6 autopaikkaa) sekä mainitun asuntotontin oikeudesta käyttää LPA-tontilla 36116/2 sijaitsevia jalankulkuyhteyksiä pysäköintilaitokseen. Osastopäällikkö päätti 29.8.2011 (10025 §) korjausliitteen lisäämisestä rasitesopimukseen. Mainittu 24.10.2010 allekirjoitettu rasitesopimus korjausliitteineen tullaan liittämään tontin 36117/3 pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

Pysäköintiyhtiöltä saatujen tietojen mukaan viisi tontin 36117/3 autopaikkaa on sijoitettu pysäköintiyhtiön laitoksiin siten, että kolme autopaikkaa sijaitsee LPA-tontin 36116/2 tontin pysäköintilaitoksessa ja kaksi autopaikkaa LPA-tontin 36109/1 pysäköintilaitoksessa.

Mainittua rasitesopimusta tulee muuttaa vastaamaan tosiasiallista tilannetta, mikäli yllä mainittu pysäköintiratkaisu hyväksytään.

Edelleen vuokralaisten tulee sopia 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.

## Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 28.1.2015 (33 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan asuntotontit 36117/1 ja 2 sekä 36119/1 ja 3 ja niiden sijaan tulevat tontit tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 siten, että asuntontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena

virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 27 euroa. Mainitut vuokrausperiaatteet ovat kuitenkin vahvistettu jo vuonna 2015, joten niitä tullaan tarkistamaan.

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 24.10.2018 (323 §) vahvistaa Viikinmäen korttelin asuntoteille 36265 (A) 31.12.2080 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 31 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa. Asuntoteille 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 asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

#### Maanvuokra

Edellä mainittujen päätösten perusteella tonttien 36117/1 ja 3 sekä 36119/1 ja 3 maanvuokra esitetään määräytyvän seuraavasti:

Tontti	k-m <sup>2</sup>	e / k-m <sup>2</sup> ind.100)	e / k-m <sup>2</sup> (ind.1950)	perusvuosivuokra e (ind.100)	alkuvuosisvuokra e (ind.1950)
36117/1	1 350	29	566	1 566	30 537
36117/2	1 350	29	566	1 566	30 537
36119/1	1 200	29	566	1 392	27 144
36119/3	1 400	29	566	1 624	31 668

Tontti 36117/1: (1 350 k-m<sup>2</sup> x 4% x 29 e/k-m<sup>2</sup>) x 19,50

Tontti 36117/3: (1 350 k-m<sup>2</sup> x 4% x 29 e/k-m<sup>2</sup>) x 19,50

Tontti 36119/1: (1 200 k-m<sup>2</sup> x 4% x 29 e/k-m<sup>2</sup>) x 19,50

Tontti 36119/3: (1 400 k-m<sup>2</sup> x 4% x 29 e/k-m<sup>2</sup>) x 19,50

Kaupungin vahvistamien ohjeiden mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään maanvuokraa, joka vastaa kahden kuukauden vuokraa.

Tällöin tonttien vuokrat koko vuokra-ajalta (16.2.2019 - 15.2.2020) ovat:

Tontti 36117/1: 5 090 euroa (30 537 euroa / 12 kk x 2 kk),

Tontti 36117/3: 5 090 euroa (30 537 euroa / 12 kk x 2 kk),

Tontti 36119/1: 4 524 euroa (27 144 euroa / 12 kk x 2 kk) ja

Tontti 36119/3: 5 278 euroa (31 668 euroa / 12 kk x 2 kk).

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esim. maarakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Tällöin tonttien vuokrata ovat:

Tontti 36117/1: 2 545 euroa/kk (30 537 euroa / 12 kk),

Tontti 36117/3: 2 545 euroa/kk (30 537 euroa / 12 kk),

Tontti 36119/1: 2 262 euroa/kk (27 144 euroa / 12 kk) ja

Tontti 36119/3: 2 639 euroa/kk (31 668 euroa / 12 kk).

#### Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakiooluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.