



Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit

Muistio/JJH

Yhteispihatontin (AH, 1 602 m²) pitkäaikainen vuokraaminen yhteisesti määräosin Helsingin Asumisoikeus Oy:lle, Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle ja Asunto Oy Helsingin Siilille (Herttoniemi, tontti 43123/8)

Siilikuja 8, A4143-63, HEL 2019-006558

Hakemus Helsingin Asumisoikeus Oy, Helsingin kaupungin asunnot Oy ja Asunto Oy Helsingin Siili pyytävät 4.2.2021 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2), Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) ja Asunto Oy Helsingin Siilille (Y-tunnus 3160310-3) yhteispihatontin (AH) 43123/8 pitkäaikaisesti 16.3.2021 alkaen.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata tontit 43123/4-6 Asuntotuotantotoimistolle asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2016 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Tonttien (AK) asunrakennusoikeudesta enintään noin 50 % tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja vähintään noin 50 % välimuodon asuntotuotantona.
- Mahdollisessa Hitas –tuotannossa noudatetaan Hitas II –ehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan yhdessä po. korttelin muiden toteuttajien kanssa sopimaan korttelin tontteja palvelevan yhteispihatontin toteuttamisesta sekä muista korttelin tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä.

Varausaikaa on jatkettu kiinteistölautakunnan päätöksellä 23.2.2017 (95 §) 31.12.2017 saakka ja viimeisimmän kerran tonttipäällikön päätöksellä 6.4.2018 (14 §) 31.12.2019 saakka.

Vakiintuneen käytännön mukaan asuntontteja palvelevia korttelin 43123 yhteispihatontteja 43123/7 ja 8 ei ole erikseen varattu.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 10.9.2014 hyväksymän ja 24.10.2014 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12220 mukaan tontti 43123/8 kuuluu asumista palvelemaan yhteiskäyttöiseen korttelialueeseen (AH).

- t-merkintä, rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen tai sisäänkäynnin maanalaiseen pysäköintitilaan

- ma2-merkintä, maanalainen tila, jolle saa rakentaa korttelin 43123 tonttien 4, 5 ja 6 autopaikkoja ja teknisiä tiloja kahteen tasoon
- le-merkintä, leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa

Tontin pinta-ala on 1 602 m² ja osoite on Siilikuja 8. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.11.2015.

(AH-tontti 43123/8 myöhemmin joko ”yhteispihatontti tai ”asumista palveleva yhteiskäyttöinen tontti”.)

Poikkeamispäätös

Maankäyttöjohtaja päätti 7.11.2019 (117 §) hyväksyä tonttia 43123/8 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12220 siten, että:

- maanalaisen tilan rakennusalan rajoista saa poiketa
- osan autopaikoista saa sijoittaa asemakaavaan merkitylle leikki- ja oleskelualueelle sekä istutettavaksi merkitylle alueelle siten kuin alustavassa suunnitelmassa (liite 1, päiväys 22.8.2019) on esitetty
- tontille saa sijoittaa pysäköintikatoksen ilman sille osoitettua rakennusala siten kuin alustavassa suunnitelmassa (liite 1) on esitetty
- säilytettäväksi merkityjä puita saa poistaa Siilikujan varrelta

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Pysäköintilaitoksen, -alueen ja -katoksen sijoittaminen tontille tulee toteuttaa alustavassa suunnitelmassa (liite 1, päiväys 22.8.2019) esitettyjen periaatteiden mukaisesti.
- Siilikujaan rajautuvat pysäköintipaikat tulee kattaa hulevesiä pidättävällä viherkattorakenteella.
- Siilikujaan rajautuva tontin reuna tulee istuttaa puin ja pensain.

Muilta osin noudatetaan asemakaavan nro 12220 määräyksiä ja merkintöjä.

Asuntohankkeiden (tontit 43123/4, 5 ja 6) autopaikkojen sijoittuminen:

Tontti 43123/4

Hankkeen autopaikoista (yhteensä 22 autopaikkaa ja 4 vierasautopaikkaa, yhteensä 26 autopaikkaa) 16 autopaikkaa sijoitetaan osin asumista palvelevalla yhteiskäyttöisellä tontilla (AH) 43123/8 ja osin asuntotontilla (AK) 43123/5 sijaitsevaan, kolmen yhtiön jakamaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen (15 autopaikkaa tontin 8 puolelle ja yksi autopaikka tontin 43123/5 puolelle). Kuusi (6) autopaikkaa (joista yksi on yhteiskäyttöautopaikka) sekä neljä (4)

vierasautopaikkaa sijoitetaan pihatasoon maantasoautopaikkoina (avo- ja autokatospaikkoja) AH-tontille 43123/8.

Tontti 43123/5

Hankkeen autopaikoista (yhteensä 23 autopaikkaa ja 6 vierasautopaikkaa) 6 autopaikkaa sijoitetaan asumista palvelevalla yhteiskäyttöisellä tontilla (AH) 43123/8 sijaitsevaan kolmen yhtiön jakamaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. 17 autopaikkaa ja yksi (1) vierasautopaikka sijoitetaan maanalaisen pysäköintilaitoksen omalle tontille (tontti 43123/5) sijoittuvaan osaa. Kuusi (6) autopaikkaa sijoitetaan maanalaiseen halliin tontille (AH) 43123/8 sijoittuvaan osaan. Loput viisi (5) vierasautopaikkaa sijoitetaan omalle tontille pihatasossa avopaikoituksena.

Lisäksi tontille toteuttavalle monikäyttötilalle on osoitettu kolme (3) autopaikkaa. Monikäyttötilan kolme (3) autopaikkaa sijoitetaan omalle tontille pihatasossa avopaikoituksena.

Tontti 43123/6

Hankkeen autopaikoista (yhteensä 30 autopaikkaa ja 5 vierasautopaikkaa) 11 autopaikkaa (joista yksi yhteiskäyttöautopaikka) sekä viisi (5) vierasautopaikkaa sijoitetaan pihatasoon maantasoautopaikkoina (avo- ja autokatospaikkoja) asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle tontille (AH) 43123/8. Lisäksi 14 autopaikkaa sijoitetaan kolmen yhtiön jakamaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen tontin 43123/5 (AK) puolelle. Loput viisi (5) autopaikkaa sijoitetaan omalle tontille avopaikoituksena.

Selvyyden vuoksi todetaan, että autopaikkojen sijoittuminen poikkeaa hieman rakennusluvan mukaisesta.

Edelleen selvyyden vuoksi todetaan, että maanalainen pysäköintilaitos sijoittuu osin AH-tontin 43123/8 alueelle ja osin asuntotontin (AK) 43123/5 alueelle. Ajoyhteys laitokseen sijaitsee tontilla (AK) 43123/5 (asemakaava merkintä "ajo").

Hankkeiden autopaikat sijoitetaan siten pääosin yhteispihatontin (AH) 43123/8 ja asuntotontin (AK) 43123/5 alle sijoittuvaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Lisäksi autopaikkoja sijoitetaan maanpäällisenä paikoituksena yhteispihatontille (AH) 43123/8. Autopaikkoja sijoitetaan myös omille tonteille. Hankkeet ovat sopineet, että yhteispihatontti (AH) 43123/8 vuokrataan yhteisesti määräosin hankkeiden tonteille (AK) 43123/5 ja (AH) 43123/8 sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa.

Tontti	pysäköintilaitos (tontti 8)	pysäköintilaitos (tontti 5)	pihataso (tontti 8)	yhteensä tonteille 5 ja 8 sijoittuvat autopaikat
43123/4	15 ap	1 ap	6 ap ja 4 vap	26
43123/5	6 ap	17 ap + 1 vap <u>pihataso t. 5:</u> 5 ap/vap 3 ap (monikäyttötila)		32
43123/6		14 ap	11 ap ja 5 vap	30
yhteensä	21	41	26	88

(ap= autopaikka ja vap = vierasautopaikka)

Yhteispihatontille (AH) sijoittuu myös asuntotonttien yhteistä piha-aluetta ja leikkipaikka.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Muuntamot

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Yhteisjärjestelysopimus tontit 43123/2, 3, 4, 5, 6, 7 ja 8

Vuokra-aluetta koskee tonttien 43123/2, 3, 4, 5, 6, 7 ja 8 välillä laadittu ja 2.7.2015 allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus. Tämä sopimus liitetään osaksi myös nyt tehtävää tontin 43123/8 vuokrausta. Yhteisjärjestelysopimus on rekisteröity 26.1.2016 (kiinteistörekisteristä ei ilmene, että sopimus koskisi osapuolena olevaa tonttia 8).

Yhteisjärjestelysopimus koskee muun muassa yhteiseen käyttöön vuokrattavan AH-tontin 43132/7 toteuttamista ja käyttöä sekä pelastustiejärjestelyjä. Sopimuksessa on määritelty ne asuntonttien (43123/2-6) rakennusoikeuksiin suhteutetut määräosat, joita käytetään myös AH-tontin vuokrauksessa. Yhteisjärjestelysopimuksen mukaan tontti 43132/3 vastaa AH-tontin 43123/7 sekä sille rakennettavien laitteiden ja varusteiden suunnittelusta ja toteutuksesta. Kustannukset jaetaan tonttien 43123/4-6 kesken.

Yhteisjärjestelysopimus on tarkoitus päivittää vastaamaan lopullista tilannetta sekä tonttien 43123/4, 5, 6 ja 8 välillä laadittavaa yhteisjärjestelysopimusta. Päivitetty yhteisjärjestelysopimus tullaan liittämään tonttien 43123/4, 5, 6 ja 8 pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

Yhteisjärjestelysopimus (uusi) tontit 43123/4, 5, 6 ja 8

Vuokralainen on toimittanut luonnoksen tonttien 43123/4, 5, 6 ja 8 välisestä yhteisjärjestelysopimuksesta. Sopimuksessa sovitaan muun muassa yhteisistä kulkuyhteyksistä, autopaikkojen ja polkupyöräpaikkojen sijoittamisesta, yhteisesti pelastusteistä ja nostopaikoista, yhteisistä hulevesijärjestelyistä sekä putkien ja johtojen sijainneista tonteilla. Mainittu sopimus tullaan liittämään tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

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, rasitteenluonteisista oikeuksista ja yhteisjärjestelyistä.

Purettava rakennus

Vuokra-alueelle on kaupungin omistama rakennus, joka on asemakaavan toteuttamiseksi purettava. Kaupunki maksaa purkutyöstä vuokralaiselle aiheutuvat ylimääräiset kustannukset. Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä sovitaan tarkemmin ennen purkutöiden aloittamista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittu niiden toteuttamista. Kaupungilla on oikeus asettaa purkutyölle valvoja, joka suorittaa katselmuksia ja tarkistaa kustannuksia.

Muita erityisehtoja

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 11.10.2017 (374 §) vahvistaa asemakaavan muutoksen nro 12220 mukaisille asuntotonteille (AK) 43123/4-6 vuokrausperusteet (nyk. vuokrausperiaatteet) joiden mukaan

kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Hitas-omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.
- 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, pitkä korkotuki).
- Tonteille toteutettavien monikäyttötilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 21 euroa.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.
- Yhteispihatonttien (AH) 43123/7 ja 8 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavan tonttinelioetrimintana 1 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti muilla kuin asuntotonteilla vuosivuokra on 5 % sen laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

Tontti	e/m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1994)	perusvuosi vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 1994)
43123/8	1	19,94	80,10	1 597,19

$$(1\ 602\ \text{k-m}^2 \times 1\ \text{e/m}^2 \times 5\%) \times 19,94$$

Kalenterivuodelta (1.1.-31.12.) perittävä vuokra on siten 31.12.2021 saakka 1 597,19 euroa, jolloin vuokra-ajalta 16.3.-31.12.2020 (9,5 kk) perittävä vuokra on 1 264,44 euroa (1 597,19 : 12 x 9,5).

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 16.3.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0912770-2) on merkitty kaupparekisteriin 28.10.1992.

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6) on merkitty kaupparekisteriin 7.1.2011.

Asunto Oy Helsingin Siili (Y-tunnus 3160310-3) on merkitty kaupparekisteriin 1.10.2020.

Lisäehdot

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