



Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit

Muistio/JJH

Asuntotontin (AK, 5 239 + 200 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten (Herttoniemi, tontti 43123/5)

Kettutie 8, A1143-970, HEL 2019-006557

Hakemus Helsingin kaupungin asunnot Oy (Helsingin kaupunki / Asuntotuotanto) pyytää 4.2.2021 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) asuntotontin 43123/4 pitkäaikaisesti 1.4.2021 alkaen.

Myöhemmin on sähköpostitse sovittu, että vuokraus aloitetaan jo 16.3.2021.

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) asunrakenusoikeudesta 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.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan mm. seuraavia lisäehtoja:
 - o Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien 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/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.
 - o Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon varattaville tontille rakennettaviin rakennuksiin voidaan sijoittaa kaupungin tai kaupungin hyväksymän yhteisön ylläpitämiä erityisryhmille suunnattuja asumisyksiköitä tai varata osuus asunnoista erityisryhmien itsenäiseen asumiseen. Yksittäisessä hankkeessa osuus voi tarpeen ja aluekohtaisen harkinnan mukaan olla korkeintaan 20 % tontin tai tonttien rakennusoikeudesta tai suurempikin niin erikseen sovittaessa.

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.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin päällikkö on päätöksellään 17.6.2019 (166 §) vuokrannut tontin 43123/5 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.6.2019 – 15.6.2020.

(A1143-947)

Asuntotonttitiimin päällikkö on päätöksellään 20.6.2019 (173 §) muuttanut tontteja 43123/4, 5, 6 ja 8 koskevia vuokrauspäätöksiä (lyhytaikaiset vuokraukset) 20.6.2019 alkaen seuraavasti:

- Vuokralaisella on lyhytaikaista vuokrausta koskevan päätöksen nojalla oikeus hakea tonttien 43123/5, 6 ja 8 alueelle sijoittuvan kirjaston- ja nuorisotalon purkamista koskevaa lupaa
- Vuokralainen on lyhytaikaista vuokrausta koskevan päätöksen nojalla oikeus hakea asemakaavaa koskevaa poikkeamispäätöstä kaikille em. tonteille.

Muutoin noudatetaan mainittujen vuokrauspäätösten ehtoja.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 10.9.2014 hyväksymän ja 24.10.2014 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12220 mukaan tontti 43123/5 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 200 + 200 k-m².

Asemakaavan mukaan:

- Au: rakennusalan osa, jolle on jätettävä vähintään 8 m leveä aukko
- Yleiselle jalankululle varattu alueen osa
- Ajo: alueella oleva ajoyhteys
- p: pysäköimispaikka
- mk: rakennusalan osa, johon monikäyttötila tulee sijoittaa. Tälle osalle saa rakentaa luvun osoittaman kerrosalamäärän liike-, sosiaalipalvelu-, toimisto-, myymälä-, koulu-, päiväkotitms. tilaa

Tontin pinta-ala on 2 941 m² ja osoite on Kettutie 8. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.11.2015.

Poikkeamispäätös

Maankäyttöjohtaja päätti 7.11.2019 (114 §) hyväksyä tonttia 43123/5 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12220 siten, että:

- rakennusoikeuden saa ylittää 837,5 k-m² (n. 19,94%)
- rakennusten suurin sallittu kerrosluku saa ylittyä luvusta V lukuun VI
- monikäyttötilan rakennusalan rajoista saa poiketa
- saunaosaston yhteyteen saa rakentaa kattoterassin sijaan lasitetun parvekkeen
- autopaikkannormina saa käyttää 1 ap / 130 k-m²
- pysäköintilaitoksen ajoyhteyden sijainti saa muuttua
- pysäköimispaikan saa toteuttaa asemakaavaan merkittyä laajemmalle alueelle
- maanalaisen pysäköintilaitoksen rakennusalan rajoista saa poiketa
- jalankulkuyhteyden sijainti saa muuttua
- perheasuntojen keskipinta-alana saa toteuttaa 71,7 h-m² asemakaavan edellyttämän 80 h-m² keskipinta-alan sijaan.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Uudisrakennusten sijoittaminen tontille tulee toteuttaa alustavassa suunnitelmassa (liite 1, päiväys 21.8.2019) esitetyille paikoille ja rakennukset tulee toteuttaa alustavassa suunnitelmassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti.
- Pyöräpysäköinnin osalta tulee noudattaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 § 411 hyväksymää Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta.

Muilta osin noudatetaan asemakaavan nro 12220 määräyksiä ja merkintöjä.

Suunnitelmien hyväksyminen sekä rakennuslupa

Tontit-yksikön päällikkö on 19.7.2019 hyväksynyt tontin 43123/5 rakentamista koskevat suunnitelmat. Hyväksytyjen suunnitelmien mukaan tontille toteutetaan kolme kuusikerroksista asuinkerrostaloa. Rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on yhteensä 5 239 k-m², Näin ollen asemakaavan sallima 4 400 k-m² rakennusoikeus ylittyy 839 k-m²:lla. Lisäksi päätöksen mukaan tontille toteutetaan monikäyttötilaa yhteensä 200 k-m².

Tontille 43123/4 on 24.6.2020 myönnetty rakennuslupa (lupatunnus: 43-0996-20-A). Rakennuslupan mukaan tontille rakennetaan poikkeamispäätöksen nojalla kolme kuusikerroksista asuinkerrostaloa, joissa on 77 vuokra-asuntoa. Asuntotyypit vaihtelevat 1h+kt ja 4h+kt ja niiden keskipinta-ala on 55,5 m². Tontti liittyy kiinteästi korttelin 43123 yhteispihan ja muiden asuinrakennustonttien muodostamaan kortteliin. Asuinkerrosalaa toteutetaan yhteensä 5 237 k-m². Lisäksi toteutetaan monikäyttötilaa.

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.

Maanvuokraa peritään piirustuspäätöksen mukaisten kerrosneliöiden (asuminen 5 239 k-m² ja monikäyttötila 200 k-m²) mukaan.

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Tuettujen vuokra-asuntojen osalta ei noudateta (säännelty tuotanto).

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).

Energiatehokkuus

Vuokralainen on toimittanut tonttia 43123/5 koskevan energiatehokkuustodistuksen, joka täyttää varausehdoissa asetetut vaatimukset.

Muuntamot

Autopaikat

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. 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.

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").

Korttelin 43123 asuntohankkeiden autopaikat sijoitetaan 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.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen tontti (AH) 43123/8 vuokrataan pitkäaikaisesti yhteisesti määräosin asuntonteille (AK) 43123/4, 5 ja 6.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen tontti (AH) 43123/7

Tontti 43123/7 kuuluu asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12220 mukaan asumista palvelevaan yhteiskäyttöiseen korttelialueeseen (AH). Tontti on kaavamääräyksessä osoitettu korttelin 43123 asuntotonttien yhteiseksi leikki- ja oleskelualueeksi.

Asuntotonttitiimi päällikkö päätti 29.9.2017 (28 §) vuokrata AH- tontin 43123/7 pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Kettukuja 4:lle (tontti 43123/3) ja Asunto Oy Herttoniemen Torni Helsingille (tontti 43123/2) (määräosat yhteensä 54,4 %). Asuntotontit 43123/2 ja 3 ovat yksityisessä omistuksessa ja ne ovat jo valmistuneet. Vuokrausta on tarkoitus täydentää (vuokrataan loput tontista) myöhemmin asuntotonttien rakentamisen/valmistumisen edellyttämässä aikataulussa.

Yhteisjärjestelysopimus

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 valmisteltavaa tontin 43123/4 vuokrausta. Yhteisjärjestelysopimus on rekisteröity 26.1.2016 (mutta kiinteistörekisteristä ei ilmene, että sopimus koskisi myös tonttia 8).

Yhteisjärjestelysopimus koskee muun muassa yhteiseen käyttöön vuokrattavan AH-tontin 43123/7 toteuttamista ja käyttöä. 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 ennen niiden toteuttamista. Kaupungilla on oikeus asettaa purkutyölle valvoja, joka suorittaa katselmuksia ja tarkistaa kustannuksia.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 11.10.2017 (374 §) vahvistaa asemakaavan muutoksen nro 12220 mukaisille asuntotonteille (AK) 43123/4-6 vuokrauserusteet (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 tonttinelämetrihintana 1 euroa.

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)	perusvuosi vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 1994)	Ara-alennettu vuokra 80 %
asuminen	5 239	33	658,02	6 915,48	137 894,67	110 315,74
monikäyttö tila	200	21	418,74	168	3 349,92	

$$(5\,239\text{ k-m}^2 \times 33\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,94 \times 80\%$$

$$(200\text{ k-m}^2 \times 21\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,94$$

$$110\,315,74\text{ euroa} + 3\,349,92\text{ euroa} = 113\,665,66\text{ euroa}$$

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on alennuksen huomioiden 113 665,66 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 16.3.2021 – 31.12.2021 (9,5 kk) on 89 985,31 euroa (113 665,66 : 12 x 9,5).

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 179 690 euroa/vuosi. Asuintilan markkinavuokra on arvioitu viereisen korttelin tontille 43124/4 vahvistetun (kvsto 11.3.2020, 85 §) sääntelemättömän vuokrausperiaatehinnan 42 euroa (ind. 100) perusteella.

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman ns. ara-alennuksia on noin 141 240 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraavat alennukset:

- ara-alennus, voimassa valtion korkotuen maksamisen ajan, arvioitu suuruus noin 27 580 euroa/vuosi.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.3.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

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

Lisäehdot

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