



Kaupunkiympäristön toimiala  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Asuntotontit

## Muistio/JJH

### Asuntotontin (AK, 4 711 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Siilille rakennusluvan hakemista sekä maanrakennus- ja purkutöitä varten (Herttoniemi, tontti 43123/6)

Siilikuja 4, A1143-948, HEL 2019-006292

**Hakemus** Asunto Oy Helsingin Siili pyytää 22.2.2021 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Siilille (Y-tunnus 3160310-3) asuntotontin 43123/6 pitkäaikaisesti 16.3.2021 alkaen.

Hakemuksesta käy ilmi, että tontilla on ensin tarkoitus suorittaa purkutöitä 13.3.2021 alkaen ja varsinaiset rakennustyöt (uudisrakennus) on tarkoitus aloittaa vasta myöhemmin. Hankkeen kanssa onkin kuitenkin sovittu, että tontti vuokrataan ensin lyhytaikaisesti maanrakennus- ja purkutöiden aloittamista varten. Hankkeella on kiire päästä suorittamaan purkutöitä tontille. Vuokraamalla tontti lyhytaikaisesti tätä tarkoitusta varten, hankkeen on mahdollista päästä nopeassa aikataulussa suorittamaan tarvittavia töitä tontilla.

**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.
- 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/m<sup>2</sup>/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.

Varauspäätöksen mukaan mahdollisessa Hitas-tuotannossa noudatetaan Hitas II -ehtoja. Vakiintuneen käytännön mukaan isoissa kohteissa, joihin toteutetaan useita asuntoja, Hitas-tuotannossa noudatetaan Hitas I -ehtoja. Pienemmissä kohteissa, joissa toteuttavia asuntoja on vähän, noudatetaan Hitas-tuotannossa Hitas II -ehtoja. Hitas-tuotantona toteuttavan tontin 43123/6 rakennusoikeus on poikkeamispäätöksen nojalla 4 711 k-m<sup>2</sup> ja tontille on tarkoitus toteuttaa yhteensä 63 asuntoa. Näin ollen todetaan, että tontin 43123/6 kohdalla noudatetaan varausehdoista poiketen Hitas I -ehtoja.

### **Asemakaava- ja tonttitiedot**

Kaupunginvaltuuston 10.9.2014 hyväksymän ja 24.10.2014 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12220 mukaan tontti 43123/6 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 050 k-m<sup>2</sup>.

Tontin pinta-ala on 3 444 m<sup>2</sup> ja osoite on Siilikuja 4. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.11.2015.

### **Lyhytaikainen vuokraus**

Asuntotonttitiimin päällikkö on päätöksellään 17.6.2019 (165 §) vuokrannut tontin 43123/6 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.6.2019 – 15.6.2020.

(A1143-948)

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.

## Poikkeamispäätös

Maankäyttöjohtaja päätti 7.11.2019 (117 §) hyväksyä tonttia 43123/6 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12220 siten, että:

- rakennusoikeuden saa ylittää 661 k-m<sup>2</sup> (n. 16,32 %)
- rakennusten suurin sallittu kerrosluku saa ylittyä luvusta V lukuun VI
- rakennuksen 1. kerroksessa kerrosalaan luettavien tilojen määrä saa ylittyä 50 prosentista 57 prosenttiin
- rakennusalan rajat saavat muuttua n. 300 mm kahdella rakennuksen sivulla
- autopaikkannormina saa käyttää 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup>
- autopaikkoja voidaan sijoittaa istutettavalle alueen osalle
- tontin jätahuolto voidaan sijoittaa istutettavalle alueen osalle maantasokerroksen 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 ja Hitas-hankinta-arvon hyväksyminen sekä rakennuslupa

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalveluiden yksikön päällikkö on 23.10.2019 (119 §) hyväksynyt tontilla 43123/6 sijaitsevan Asunto Oy Helsingin Siilin rakentamista koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan tontille rakennetaan kolme kuusikerroksista pistetaloa.

Asemakaavan sallima kerrosala on 4 050 k-m<sup>2</sup>. Tontille toteutetaan kerrosalaa yhteensä 4 711 k-m<sup>2</sup>.

Suunnitelmatiedot ovat Hitas-työryhmän lausunnosta ja yhtenevät jätetyn rakennuslupahakemuksen kanssa. Päätös perustuu Hitas-työryhmän puoltavaan lausuntoon 6.9.2019.

Tietoa Asunto Oy Helsingin Siilin hankinta-arvon hyväksymisestä ei ole. Asia selvitetään myöhemmin tontin pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä.

Tontille 43123/6 on 11.8.2020 (27 §) myönnetty rakennuslupa (lupatunnus 43-1694-20-A), jonka mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala on 4 711 k-m<sup>2</sup> (kaavan mukainen rakennusoikeus 4 050 k-m<sup>2</sup>).

Tontille 43123/6 rakennetaan kolme kuusikerroksista asuinkerrostaloa maankäyttöjohtajan myöntämän poikkeamispäätöksen nojalla.

Autopaikat sijoittuvat pääosin korttelin keskellä olevan AH korttelialueen tontin 49274/11 alle tulevaan pysäköintihalliin (yhteensä 40 autopaikkaa). Lisäksi tonttien 49274/5 ja 14 kanssa yhteiset kaksi vierasautopaikkaa sijoittuvat maantasoon LPA-alueelle 49273/7.

Asuntotonttia palvelevia autopaikkoja tulee rakennusluvan mukaan olla yhteensä 35 kappaletta. Asuntohankkeelle on osoitettu yhteensä 30 omaa autopaikkaa ja 5 vieraspaikkaa. Hankkeen autopaikoista 14 autopaikkaa on osoitettu samassa korttelissa yhteispihatontilla (AH) 43123/8 sijaitsevaan, kolmen yhtiön jakamaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Neljä (4) autopaikkaa sijoitetaan omalle tontille (vuokra-alue) avopaikoituksena pistetalojen väliin. Hankkeen loput autopaikat (12 autopaikkaa) sekä vieraspaikat (5 vierasautopaikkaa) sijaitsevat pihatasossa avopaikkoina ja autokatoksessa korttelin yhteispihatontilla (AH) 43123/8.

### **Hitas-järjestelmän kehittäminen ja uudet hitas-ehdot**

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen yhtiö kuuluu ns. uuden Hitas-järjestelmän piiriin ja vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra. Lisäksi päätöksen mukaan myyjän on 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden osalta varmistettava kiinteistöviraston asunto-osastolta (nykyään kaupunkiympäristön asuntopalvelut-yksiköltä) ja Hitas-asuntojen (osakkeiden) ostajilta, etteivät ostajat pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja. Kaupan ehdoksi on asetettava, että aiemmat Hitas-asunnot on myytävä tai muutoin luovutettava omistusoikeudella ennen kuin kauppa uudesta asunnosta tulee lopulliseksi.

### **Omistamisrajoituksen valvontaa, asuntojen arvontaa, asunto-osakkeiden myyntiä sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevan sitoumuksen toimittaminen**

Hitas I -järjestelmän mukaisesti kaupunki tulee ottaa yhtiön osakkaaksi.

Uudessa Hitas-järjestelmässä rakennuttaja on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle rakennuttajan allekirjoittaman Hitas-asuntojen

omistamisrajoituksen valvontaa koskevan tonttikohtaisen sitoumuksen asunto-osakkeiden kauppakirjoihin/muihin luovutusasiakirjoihin ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä ehdoista.

Rakennuttaja on toimittanut maaomaisuuden kehittämisen ja tontit –palvelun tontit-yksikölle mainitun, 24.5.2019 päivätyt sitoumuksen (Asunto Oy Helsingin Siili, tontti 43123/6). Sitoumuksen mukaan Asunto Oy Helsingin Siili sitoutuu muun muassa myymään Helsingin kaupungin (rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden tilapalveluiden) omistukseen sen valitseman yhtiön huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään kahden viikon kuluessa siitä, kun kohteen RS-valmius on saatu RS-pankilta.

Mainittuun sitoumukseen sisältyvät myös Hitas-asuntojen arvontaa, asunto-osakkeen myyntiä Helsingin kaupungille (rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden tilapalvelut-yksikölle) ja hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevat ehdot.

Kopio asunto-osakeyhtiön kaupparekisterinotteesta ja edellä mainittu rakennuttajan sitoumus ovat tarvittaessa nähtävänä valmistelijalla.

### **Yhtiöjärjestyksen hyväksyminen**

Vuokralaisen on Hitas II –ehtojen mukaan ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä vuokranantajalle selvitys siitä, että yhtiön yhtiöjärjestykseen on sisällytetty Hitas II –ehdot.

Selvyyden vuoksi todetaan, että hanke toteutetaan varauspäätöksessä mainitusta poiketen Hitas I –ehdoin kuten aikaisemmin tässä muistiossa kohdassa ”Varauspäätös” on tarkemmin selvitetty.

### **Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala**

Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteuttavasta asuinhuoneistoalasta 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 as<sup>m</sup>².

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalveluiden yksikön päällikön 23.10.2019 (119 §) hyväksymien suunnitelmien mukaan asuntoalasta toteutetaan perheasuntoina 64 %. Perheasuntojen keskipinta-ala on 78 as<sup>m</sup>². Perheasuntoja on yhteensä 33 kappaletta ja näistä 26 suurimman perheasunnon osuus asuntoalasta on 52 % ja keskipinta-ala 80,4 as<sup>m</sup>².

Todetaan, että vähäistä poikkeamista perheasuntojen keskipinta-alavaatimuksesta voidaan kokonaisuus huomioon ottaen pitää hyväksyttävänä.

## 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 43123/6 koskevan energiatehokkuustodistuksen, joka täyttää varausehdoissa asetetut vaatimukset.

## Muuntamot

## Autopaikat

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 avopaikoitukseksi.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen tontti (AH) 43123/8 vuokrataan pitkäaikaisesti yhteisesti määräosin asuntontteille (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 Tornin 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-alueita koskee tonttien 43123/2, 3, 4, 5, 6, 7 ja 8 välillä laadittu ja 2.7.2015 allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus. Tämä sopimus tullaan liittämään osaksi myös tontin (AK) 43123/6 pitkäaikaista 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 43132/7 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.

Yhteisjärjestelysopimusta tullaan myöhemmin päivittämään. Lisäksi on tarkoitus laatia asuntontteja (AK) 43123/4, 5 ja 6 sekä yhteispihatontti (AH) 43123/8 koskeva oma yhteisjärjestelysopimus.

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.

## **Vuokrausperiaatteet**

Kaupunginvaltuusto päätti 11.10.2017 (374 §) vahvistaa asemakaavan muutoksen nro 12220 mukaisille asuntontteille (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 tonttinelio-metrihintana 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:

Tontti	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 1994)	perusvuosi vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 1994)
43123/6	33	658,02	6 218,52	123 997,29

$(4\,711\text{ k-m}^2 \times 33\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,94$

## Maanvuokra vuokra-ajalta

Vakiintuneen käytännön mukaan, mikäli vuokralaiselle annetaan lyhytaikaisen vuokrauksen yhteydessä oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esimerkiksi maanrakennustöiden aloittamiseen), tontin maanvuokra peritään jokaiselta kuukaudelta.



Tällöin tontin vuokra on 10 333,11euroa / kuukausi (123 997,29 : 12).

**Vuokra-aika**

16.3.2021 – 15.3.2022.

**Rekisteröinti**

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.