

## Liite 2 Perustelumuistio

### Asuntotontin (A, 1 277 k-m<sup>2</sup>) myyminen osto-oikeusehdon perusteella ja pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen merkitseminen päättymään (Viikki, Viikinmäki, tontti 36113/3)

HEL 2021-013906

Ristiretkeläistenkatu 17b

#### Hakemus

Asunto Oy Helsingin Viikinmäen askelmat pyytää 26.11.2021 lähettämällään hakemuksella, että Helsingin kaupunki myisi sille maanvuokrasopimuksen osto-oikeusehdon perusteella Viikistä tontin 36113/3. Tontille on rakennettu vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

#### Pitkäaikainen maanvuokrasopimus ja sen osto-oikeusehto sekä myyntiperusteet

Kiinteistölautakunta päätti 9.3.2017 (113 §) sisällyttää tontin 36113/3 maanvuokrasopimukseen osto-oikeusehdon.

Kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö päätti 2.5.2017 (74 §) vuokrata Asunto Oy Helsingin Viikinmäen askelmille tontin 36113/3 asuntotarkoituksiin ajalle 1.5.2017-31.12.2080. Osapuolet ovat allekirjoittaneet 1.6.2017 tonttia koskevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen (nro 24412).

Maanvuokrasopimuksessa on sovittu vuokralaisen osto-oikeudesta seuraavasti:

22 §

*Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.*

*Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan sen jälkeen, kun tontille rakennettava rakennus/rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen omistusasuntokäyttöön.*

*Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu = 1951" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 30 euroa/k-m<sup>2</sup> asemakaavaan nro 11250 ja tonttijakoon nro 12806 merkityn asuinrakennusoikeuden osalta. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.*

*Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään elinkustannusindeksin pisteluvun 1913 mukaan korjattua kauppahintaa 573,90 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 4/2016 = 1913).*

*Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.*

*Tontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään asuntokerrosalaa vastaavaa kauppahintaa.*

*Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.*

*Edellä mainitut osto-optiota koskevat määräykset ovat voimassa sillä edellytyksellä, että tontille toteutetaan asuntorakentamisen osalta ainoastaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja.*

Osto-oikeus on siis voimassa yhteensä viisi vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan (1.5.2017) alkamisesta lukien eli 30.4.2022 saakka. Asunto Oy Helsingin Viikinmäen askelmat on ilmoittanut osto-oikeuden käyttämisestä osto-oikeusehdon voimassaoloajan kuluessa.

### **Tontin ja sillä sijaitsevan rakennuksen käyttö**

Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan As Oy Helsingin Viikinmäen askelmat on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan vuokra-alueelle vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Näin on vuokralainen myös ilmoittanut ostohakemuksessaan.

### **Asemakaava**

Kaupunginvaltuuston 13.4.2005 hyväksymän ja 27.5.2005 lainvoimaiseksi tulleen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11250 mukaan tontin käyttötarkoitus on asuintalojen korttelialue (A). Tontilla on asuinrakennusoikeutta 1 217 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on 3.

### **Tonttiedot**

Tontti 36113/3 on merkitty kiinteistörekisteriin 29.10.2016. Tontin pinta-ala on 1 427 m<sup>2</sup> ja osoite Ristiretkeläistenkatu 17b.

### **Tunneli**

Tontilla sijaitsee tunneli. Tunnelin kohdalla ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu haittaa, vahinkoa tai vaaraa tunnelille.

Tontin omistaja on velvollinen tunnelin päälle rakennettaessa noudattamaan HSY:n ohjeistusta vesihuoltoon liittyen kunnallisteknisten tunneleiden päälle tai läheisyyteen rakentamisesta.

Kaupungilla tai sen määräämällä on oikeus korvauksetta pitää, käyttää, huoltaa ja uudistaa tontin ali kulkevaa tunnelia.

### **Rasiteasiat**

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 29.11.2018 (305 §) hyväksynyt, allekirjoittanut ja liittänyt yhteiskäyttö- ja yhteisjärjestelysopimuksen mm. tontin 36113/3 maanvuokrasopimukseen. Hyväksytty sopimus korvasi kokonaisuudessaan asuntotonttitoimiston toimistopäällikön 4.5.2017 (158 §) hyväksymän ja tonttien 36113/2-4 vuokralaisten välillä 8.3.2017 allekirjoitetun yhteiskäyttö- ja rasitesopimuksen.

Yhteisjärjestelysopimus koskee kiinteistöjä 91-36-113-2, 91-36-113-3 ja 91-36-113-4.

Sopimuksessa sovitaan muun muassa:

- yhteispihan käytöstä ja sen sadevesikaivon purkuputken vaatimista toimenpiteistä ja kustannusten jakamisesta
- pihan kulkualueiden käytöstä (pelastusreitit, huoltoajo, korttelin sisäiset kevyen liikenteen kulkuyhteydet) ja niihin liittyvistä kustannuksista

- väestönsuojatilan käytöstä ja VSS-varusteisiin liittyvästä kustannusvastuusta
- jätehuollosta ja jätehuoneen käytöstä ja kustannuksista
- autopaikkojen ja polkupyörien säilytyksestä (tontilla 3 on oikeus 4 autopaikkaan tontin 4 alueella)
- jätevesiviemäreiden sijoittamisesta
- muiden johtojen ja laitteiden sijoittamisesta
- hulevesien johtamisesta
- palomuurien rakentamatta jättämisestä
- yhteistyöstä
- vakuuttamisvelvollisuudesta
- rasitteiden ja käyttöoikeuksien rekisteröimisestä

Tämän jälkeen yhteisjärjestely on rekisteröity (18.6.2020) rakennusrasitteena. Rekisteröinti perustuu rakennusvalvonnan päätökseen 27.2.2020 § 7.

## **Autopaikat**

Maanvuokrasopimuksen mukaan vuokralaisella on velvollisuus sijoittaa 16 autopaikkaa autopaikkatontille (LPA) 36109/1.

Edelleen vuokralainen on velvollinen liittymään po. autopaikkojen osalta osakkaaksi alueelle perustettuun Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:hyn, merkitsemään ja ostamaan tonttia vastaavat pysäköintiyhtiön osakkeet niiden nimellisarvosta Heka Pihlajisto Oy:ltä Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n hallituksen määräämänä ajankohtana ja suorittamaan Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:lle kiinteistölautakunnan päättämällä perusteilla maksettavan liittymismaksun sekä tekemään mainitun yhtiön kanssa pysäköintisopimuksen autopaikkojen toteuttamisesta ja käytöstä.

Muut autopaikat (4 kpl) tulee sijoittaa tontille 36113/4.

Vuokralainen on vuokrasopimuksen mukaisesti velvollinen huolehtimaan, että mainitut autopaikat säilyvät tontin 36113/3 asukkaiden käytössä. Tämä sama ehto sisällytetään kauppakirjaan velvollisuutena Ostajalle.

## **Maaperätiedot**

Uudenmaan ympäristökeskus on 28.4.2006 antanut ympäristölupapäätöksen YS 648, jonka mukaan kaupunki on kunnostanut tontin pilaantuneen maaperän. Kunnostuksesta on laadittu loppuraportti: Viikinmäki, kortteli 36113, pilaantuneen maaperän puhdistus, loppuraportti, 4.12.2018, Ramboll Finland Oy.

Tontista on ollut voimassa 1.5.2017 alkaen maanvuokrasopimus (sopimusnro 24412). Vuokrasopimuksen päättyessä vuokra-alueen pilaantuneisuutta ei ole uudelleen tutkittu. Mikäli myytävällä tontilla (entisellä vuokra-alueella) havaitaan maaperän pilaantumista, ostaja vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemman vuokrasuhteen aikana että tämän kaupan jälkeen tapahtuneesta po. tontin maaperän pilaantumisesta. Ostaja on velvollinen tällöin kustannuksellaan kunnostamaan po. tontin maaperän

Ostaja vastaa tontilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- tai muista jätteistä ja vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista sekä tarvittaessa niiden poistamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

## **Rakennuslupa**

Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa 2.5.2017 (150 §). Rakennusluvan kerrosalalaskelmasta ilmenee, että asuinkerrosalaa on käytetty 1 277 k-m<sup>2</sup> ja tämän perusteella peritään kauppahintaa.

Maanvuokraa on erheellisesti peritty 1 217 k-m<sup>2</sup>:n perusteella (asemakaavan sallima rakennusoikeus).

## **Kauppahinta**

Tontin kauppahinta on 781 907 euroa.

(1 277 k-m<sup>2</sup> x 30 e/k-m<sup>2</sup> x 20,41)

Tontin kauppahintaa peritään kaavaan merkityn asuinrakennusoikeuden ylittävän, voimassa olevan lainvoimaisen rakennusluvan mukaisen käytetyn asuinkerrosalan (2 177 k-m<sup>2</sup>) perusteella. Osto-oikeusehdon mukainen kauppahinta perustuu kiinteistölautakunnan päätöksen 9.3.2017 (113 §) mukaiseen asuinrakennusoikeuden yksikköhintaan 30 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100).

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupungin pankkitilille kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin.

Tonttia koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus (nro 24412) merkitään päättymään kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.