

Kaupunkiympäristön toimiala  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Asuntotontit

## Muistio

**Asuntotontin (AK, 3 900 k-m<sup>2</sup> + 270 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Rullakkotorille valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten (Pasila, Postipuisto 17117/1)**

HEL 2022-005753

Rullakkotori 1

## Hakemus

Fira Rakennus Oy (Y-tunnus 3259668-9) pyytää 4.11.2022 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Rullakkotorille (Y-tunnus 3322867-7) pitkäaikaisesti asuinkerrostalotontin (AK) 17117/1 1.2.2023 alkaen.

Myöhemmin vuokrauksen aloituksen siirrosta on sovittu siten, että vuokraus alkaa 16.3.2023.

Tontille toteutetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja.

Hakemus on liitetty Ahjossa toimenpiteisiin.

## Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Postipuiston alueen suunnitellusta asuinrakennusoikeudesta (noin 150 000 k-m<sup>2</sup>) luovutettavaksi kaupungin omistuksessa olevien alueiden osalta kumppanuuskaavoitukseen ja asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamista varten 31.12.2016 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Alueelle kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta noin 20 % toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona, 40 % välimuodon asuntotuotantona ja 40 % vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistaja/tai vuokra-asuntotuotantona. Sääntelemättömästä asuntotuotannosta enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.
- Sääntelemättömän asuntotuotannon toteuttajat valitaan idea-/konseptikilpailulla.
- Sääntelemätön asuntotuotanto varataan kilpailun voittajien toteutettavaksi. Voittajien toteutettavaksi voidaan kiinteistölautakunnan harkinnan

mukaan varata myös enintään noin 50 % välimuodon asuntotuotantoon tarkoitettu asuinrakennusoikeudesta.

- Säännettyä asuntotuotantoon tarkoitettuja tontteja luovutetaan myymällä käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tonttien myyntiperusteet.

Kiinteistölautakunta päätti 11.2.2016 (58 §) hyväksyä Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) kortteleita 17114 - 17118 ja 17120 - 17122 koskevan hakuohjeen: "Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleiden ym. ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 11.2.2016" ja järjestää po. hakuohjeen mukaisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettely).

Helsingin kaupunki järjesti 11.2. - 16.5.2016 Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita (AK, A, AL) 17114 - 17117, 17120 ja 17122, autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 17121 sekä lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL) 17118 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn.

Korttelit jaettiin kolmeen hakualueeseen siten, että ensimmäiseen hakualueeseen kuuluvat korttelit 17114 ja 17115 (hakualue 1), toiseen hakualueeseen korttelit 17116, 17120 ja 17121 (hakualue 2) ja kolmanteen hakualueeseen korttelit 17117, 17118 ja 17122 sekä korttelin 17118 viereen sijoittuva katuaukio/tori (hakualue 3). Ilmoittautujan tuli toimittaa alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat joko hakualueelle 1 ja/tai 2 ja/tai 3.

Hakumenettelyn tavoitteena oli neuvottelujen kautta tuottaa jatkoon valituista alustavista viite- ja konseptisuunnitelmista 1 - 3 asetetut arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) parhaiten täyttävää lopullista projektisuunnitelmaa hakualueiden 1 - 3 toteuttamisen perustaksi. Kaupunki varasi hakualueiden 1 - 3 tontit parhaiten asetetut tavoitteet täyttäneiden lopullisten projektisuunnitelmien esittäneille tahoille siten, että hakualueiden 1 - 3 ensimmäisenä toteutettavan korttelin tontit varattiin siten, että toteuttajan/toteuttajaryhmän kanssa laadittiin niistä toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus sekä toisena toteutettavan korttelin tontit mahdollisesti siten, että korttelin toteuttajalle myönnettiin niihin tietyin edellytyksin toteutusoptio.

Hakumenettelyssä tonteista kiinnostuneita pyydettiin toimittamaan tonttien suunnittelua ja toteutusta koskevat alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat määräaikaan mennessä. Alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella valittiin jatkoneuvotteluihin osallistuvat tahot. Jatkoneuvotteluiden tavoitteena oli alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien kehittäminen lopulliseen muotoon sekä saavuttaa neuvottelutulos tonttien luovutukseen ja toteutukseen liittyvistä ehdoista.

Kiinteistölautakunta päätti 18.5.2017 (276 §) Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita hakualueen 3 tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman hakualueelle 3 tehneen Fira Oy:n ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta päätöksen liitteenä 10 olevan toteutus sopimuksen ja liitteenä 11 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen, ja että Fira Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 30.8.2017 (301 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään ja vuokraamaan hakualueen 3 tontit tai niistä muodostettavat tontit Fira Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen päätöksen liitteenä olevan toteutus sopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja lautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Samalla se päätti oikeuttaa lautakunnan tekemään vuokrasopimuksen ja kauppakirjat sekä tekemään niihin tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään vuokrasopimusten ja kauppakirjojen ehdot.

#### Optiokorttelin varaus

Fira Oy:lle esitettiin hakumenettelyn ratkaisun yhteydessä ehdollisesti varattavaksi Tarjouspyynnön mukaisesti hakualueen 3 optiokorttelin 17117 tontit, mikäli option toteutumisen edellytykset täyttyvät.

Optiokorttelin toteutus sopimus on tarkoitus laatia mahdollisimman samoin periaattein ja saman sisältöisinä kuin hakualueen 3 ensimmäisenä toteutettavan korttelin 17122 ja 17118 osalta. Kaupunki varaa kuitenkin oikeuden tarkistaa mainituissa sopimuksissa esimerkiksi Tarjouspyynnössä ilmoitettuja tonttien vähimmäismyyntihintoja ajan kulumisen perusteella niiden nykyarvon säilyttämiseksi.

Tarjouspyynnön mukaan Kaupunki päättää optiokorttelin ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli Fira Oy on ensimmäisenä toteutettavassa kortteleissa 17122 ja 17118 noudattanut tonttien luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita sekä rakentamiselle asetettuja määräaikoja.

Tonttipäällikön päätöksellä 13.9.2021 48 § optiokorttelin 17117 varausta on tarkastettu siten, että korttelin 17117 asuntotonttien 1-4 suunnitteluun ja toteutusedellytysten selvittämiseen annetaan oikeus ehdollisesta varauksesta tehdyn päätöksen perusteella Fira Oy:lle (Y-tunnus 2764139-3) perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun.

Päätöksen perusteluissa on todettu korttelin 17122 osalta, että tontti 2 on myyty ja sille rakennettu rakennus on käyttöön otettu keväällä 2021. Lisäksi tontit

17122/1 ja 4 ovat pitkäaikaisesti vuokrattu ja rakenteilla. Arvioitu valmistumisaika tontin 17122/1 osalta on toukokuu 2022 ja tontin 17122/4 osalta elokuu 2022. Näillä perusteiden päätöksessä on todettu korttelin 17122 toteuttajan (Fira) noudattaneen rakentamisen aikatauluja sekä muutoin toimineen toteutussopimuksen ja kiinteistökauppojen esisopimusten edellyttämällä tavalla noudattaen luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita, jolloin ehdollisen varauksen tarkastaminen on ollut päätöstä tehtäessä perustelua, jotta optiokortteleiden suunnittelua voidaan jatkaa ehdollisen varauksen saajien toimesta ja rakennustyöt optiokortteleissa aloittaa niin, että sekä aloituskortteleiden että optiokortteleiden rakentaminen on valmiina koko aluetta koskevan rakentamisen aikataulun mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä esitetyt aikataulut aloituskorttelin 17122 ja 17118 rakentamisen osalta ovat toteutuneet suunnitelmien mukaisesti. Tontin 17122/1 rakennus on käyttöön otettu huhtikuussa 2022 ja tontin 17122/4 rakennus otetaan käyttöön kesäkuussa. Tontti 17118/1 on pitkäaikaisesti vuokrattu 23.2.2022 alkaen ja sille rakennettava yhteiskäyttörakennus on rakenteilla. Lisäksi todettakoon, että tonttien 5 ja 6 kiinteistökaupat ovat suunnitteilla toukokuussa 2022.

## Toteutussopimus

Kaupunki ja Fira Rakennus Oy ovat allekirjoittaneet 31.1.2023 kaupunginvaltuuston 16.11.2022 hyväksymän tonttia 17117/1 koskevan toteutussopimuksen.

Tonttien toteutussopimuksessa sovitaan korttelin 17117 tonttien myynnin ja vuokrauksen keskeisten ehtojen lisäksi Kaupungin ja Firan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen ehdoista ja periaatteista 28.2.2018 allekirjoitetun toteutussopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksessa sovittujen periaatteiden mukaisesti

Tontti toteutetaan tonttikohtaisesti seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Fira sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontit täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon tämän Toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, asemakaavan muutoksen nro 12475 sekä tonttien varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen sekä soveltuvin osin 28.2.2018 allekirjoitetun toteutussopimuksen ja sen liitteiden kuten Tarjouspyynnön, Suunnitelman ja arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

- Suunnitelmassa on kysymys Firan antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Fira on velvollinen noudattamaan tontin toteutuksessa vähintään Suunnitelmassa ilmoitettuja ja Kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi Firan toteutettavaksi ilmoittamia asuintilojen kerrosalamääriä ja pysäköintiratkaisuja siten kuin seuraavissa kappaleissa on tarkennettu sekä Kaupungin ilmoittamia perheasunto- ja rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa Kaupungilla on oikeus muun muassa pidättäytyä tontin myynnistä ja/tai vuokraamisesta sekä periä Firalta sopimussakkoa tässä Toteutus sopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksissa sovittujen ehtojen mukaisesti.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että Fira on velvollinen Suunnitelman ja laatulupauksen perusteella noudattamaan muun muassa Suunnitelmassa esitetyjä

- kerrosalamääriä
- massoittelua
- rakennusten korkeuksia
- rakennustyyppejä
- monipuolisia ja vaihtelevia asuntotyyppejä ja asuntojakaumia
- arkkitehtonista yleisilmettä
- julkisivumateriaaleja
- väljiä porraskäytäviä

sekä muun muassa

- toteuttamaan mielenkiintoisen omaleimaisen julkisivujaon ihmisen mittakaavaiseen tiiliseen jalustaan "kylään" ja keveämpään lasiseen yläosaan "pilveen"
- toteuttamaan sisäänvedetyssä ns. "pilvikerroksessa" isot, monikäyttöiset ja kesällä ylälämpenemiseltä ja talvella kylmältä suojaavat parvekkeet
- toteuttamaan Suunnitelmassa esitetyjä erilaisia talotyyppejä sekä rakennusten yläkerroksiin yhdisteltäviä asuntoja
- toteuttamaan ensimmäisen kerroksen monikäyttötilat
- toteuttamaan rakennusten ylimpiin kerroksiin kaavan mukaiset saunaosastot
- toteuttamaan joidenkin rakennusten "pilven" julkisivuihin ja/tai vesikatolle aurinkopaneeleita, jolloin rakennusten julkisivupinta toimii energiakeräimenä sekä tutkimaan mahdollisuutta sijoittaa parvekkeille integroitua aurinkopaneeleita
- toteuttamaan rakennuksiin älykkään taloteknisen järjestelmän
- toteuttamaan vehreät, yhtenäiset ja avarat pihat, jolla on oma teemansa

- sijoittamaan korttelin 17117 autopaikat korttelissa 17121 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen lisäehdoissa (asuntotonttien vuokrasopimusten lisäehdot ja kiinteistökaupan esisopimuksen lisäehdot) tarkemmin määritetyllä tavalla
- allekirjoittamaan käyttö-/rasite-/yhteisjärjestely-/huoneenvuokra- ja/tai muun vastaavan sopimuksen yhteispihatontin (AH) 17118/1 ja sillä sijaitsevan yhteiskäyttörakennuksen käytön ja muiden seikkojen osalta lisäehdoissa (asuntotonttien vuokrasopimusten lisäehdot ja kiinteistökaupan esisopimuksen lisäehdot) tarkemmin määritetyllä tavalla

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontti 17117/1 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asuinrakennusoikeus on 3 900 k-m<sup>2</sup> ja asemakaavamuutoksen mukainen liiketila 270 k-m<sup>2</sup>.

Kortteliin 17117 on tehty 29.8.2022 päivätty tonttijako nro 13872. Tontin 17117/1 kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala noin 1451 m<sup>2</sup> ja osoite Rullakkotori 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 6.9.2022.

Korttelin 17117 kannen alle on osoitettu kaupunginvaltuuston 16.6.2021 hyväksymän ja 19.8.2021 voimaan tulleen maanalaisen yleiskaavan mukainen sijainniltaan ohjeellinen liikennetunnelivaraus. Varaus kulkee myös tontin 17117/1 alapuolella.

### Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti vuokrata Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17117 tontin 1 (pinta-ala noin 1322 m<sup>2</sup>, os. Rullakkotori 1) Fira Rakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.5.2022 - 30.4.2023 (A1117-223).

### Keskipinta-alavaatimus

Keskipinta-alavaatimusta ei noudateta vuokra-asuntojen osalta.

### Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana on Fira Rakennus Oy tai heidän nimeämänsä toimija. Fira Rakennus Oy:n yhteistyökumppanina on ARA-hankkeessa TA-Yhtymä Oy (1589823-9). Fira Rakennus Oy on myynyt perustamansa asunto-osakeyhtiön (Asunto Oy Helsingin Rullakkotori) osakkeet TA-Yhtymä Oy:lle, joka on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen yleishyödylliseksi nimeämä yhteisö.

Hankkeen mukaan tontilla 17117/1 on tarkoitus aloittaa rakentaminen maaliskuussa 2023.

Tontin 17117/1 piirustukset on hyväksytty maaomaisuuden kehittämisen- ja tontit palvelussa.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 18.10.2022 (521§) myöntää tontille 17117/1 rakennusluvan, jonka mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala ylittyy asemakaavan mukaisesta.

Asemakaavan sallima 3900 k-m<sup>2</sup> + 270 k-m<sup>2</sup> ylittyy 32 k-m<sup>2</sup> ja näin ollen tontin maanvuokra määräytyy rakennettavan rakennusoikeuden 4202 k-m<sup>2</sup>:n mukaan.

Hankkeen mukaan tontille 17117/1 toteutetaan yksi kahdeksan kerroksinen rakennus, jossa on yhteensä 61 kpl valtion korkotukemaa (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoa. Pääsuunnittelija on Harri Viljamaa, Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy:stä. Hankkeen suunnitelmat on hyväksytty 7.4.2022 alueryhmässä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) hyväksyy erikseen kohteen suunnitelmat ja hankinta-arvon.

### **Valtion tukema vuokratalo ja asunto-osakeyhtiö**

Asiassa on huomattava, että kysymys on valtion tukemasta vuokratalosta, jota omistamaan ja tonttia hallitsemaan on perustettu asunto-osakeyhtiö.

Tontin maanvuokrasopimukseen sisällytetään asuntojen vuokra-asuntokäyttövelvoitetta ja huoneenvuokrien omakustannusperusteista määräytymistä koskevia ehtoja sekä osakkeiden luovutukseen liittyviä ehtoja, kuten ARAn ja kaupungin etukäteistä suostumusta sekä enimmäishintaa koskevia ehtoja. Asiassa edellytetään, että vuokralainen ja sen osakkeenomistaja (TA-Yhtymä Oy) allekirjoittavat tontin vuokrasopimuksen ja sitoutuvat noudattamaan sopimussakon uhalla (enintään 200 000 euroa/asunto) mainittuja velvoitteita.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että Fira Rakennus Oy on myynyt Asunto Oy Helsingin Rullakkotorin osakkeet TA-Yhtymä Oy:lle 9.3.2023 päivättyllä ja 13.3.2023 allekirjoitetulla kauppakirjalla.

### **Energiatehokkuus**

Vuokra-alueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on vähintään 75 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin

painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päätä.

Fira Rakennus Oy:n toimittaman energiatodistuksen mukaan rakennuksen energiatehokkuusluokka on A2018 (E-luku on rakennusten osalta 74 kWh<sub>e</sub>/ m<sup>2</sup>).

## Autopaikat

Tonttia 17117/1 palvelevat autopaikat (23 kpl) sijoitetaan kortteliin 17121 rakennettuun yksityiseen pysäköintilaitokseen ja 1 kpl LE-paikka pihapaikkana tontille 17117/1. Pysäköintilaitokseen sijoitetaan kortteleiden nro 17116, 17117, 17120 ja 17122 autopaikat.

Tarkemmat autopaikkoja koskevat ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

## Yhteiskerhotilat

Asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan kortteleiden kunkin tontin vapaa-ajantiloista (jäljempänä yhteiskerhotiloista) osa, joka vastaa vähintään 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta, tulee sijoittaa AH-korttelialueelle 17118 toteutettavaan yhteisrakennukseen.

Kyseiseen rakennukseen sijoitetaan kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 yhteiskerhotiloja sekä mahdollisesti myös ulosvuokrattavia liiketiloja.

AH-korttelialueen toteuttaja Fira Oy on velvollinen sopimaan edellä mainittujen kortteleiden toteuttajien kanssa muun muassa AH-tontin ja sille sijoitettavan yhteisrakennuksen toteuttamisesta, käytöstä ja hallinnoinnista sekä niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta tonttien vuokralaisten/omistajien (kaupunkia lukuun ottamatta) kesken.

Ensimmäisenä toteutettavien kortteleiden 17115, 17120, 17122 ja 17126 toteuttajat ovat velvolliset yhteistyössä kustannuksellaan laatimaan yhteiskäyttörakennuksen hallintaa ja käyttöä koskevat rasite-, yhteisjärjestely-, käyttöoikeus ja/tai huoneenvuokrasopimukset tai muut vastaavat tarvittavat sopimukset sekä esittämään sopimukset etukäteen kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) hyväksyttäväksi.

Kunkin tontin vuokralainen/omistaja (kaupunkia lukuun ottamatta) on velvollinen allekirjoittamaan edellä mainitun huoneenvuokrasopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen viimeistään po. tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä, ellei kaupungin kanssa asiassa toisin sovita. Jos huoneenvuokrasopimus ei ole Fira Oy:n puolesta allekirjoitettavissa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoitukseen mennessä, tulee vuokralaisen allekirjoittaa huoneenvuokrasopimuksen allekirjoittamista koskeva sitoumus pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.



Selvyyden vuoksi todettakoon, että huoneenvuokranmaksuvelvollisuus alkaa kuitenkin kunkin tontin osalta siitä alkaen, kun tontilla sijaitsevat asunnot ovat viranomaisen toimesta hyväksytyt käyttöön otettaviksi ja kun yhteiskäyttörakennus on osittain tai kokonaan valmistunut ja kun sinne sijoitettava palvelu tai toiminta on alkanut sekä otettavissa tontin (asukkaiden) osalta käyttöön.

Fira Oy:n toimittaman yhteiskäyttörakennuksen alustavan toteutusmallin mukaan (huoneen)vuokran määrä perustuu huoneenvuokrasopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen mukaiseen hintaan, kuitenkin enintään 0,20 euroa/k-m<sup>2</sup>/kk ja johon voidaan lisätä sopimuksen mukainen korotus (Postivarikon toteutusmalli, 3.5.2017).

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että AH-korttelialueen tontille toteutetaan yhteiskerhotilaa asemakaavan muutokseen merkitty kerrosalamäärä (1 185 k-m<sup>2</sup>) riippumatta siitä, mitä asemakaavan edellyttämä yhteiskerhotilavelvoite 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalasta laskennallisesti ja määrällisesti tuottaa mainittua yhteiskerhotilaa.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista

## **Maaperä**

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alue on osa entistä maaliikennekeskuksen aluetta. Maaliikennekeskuksen alueen maaperä on puhdistettu ympäristöviranomaisen päätöksen (HEL 2016-008455, 19.8.2016) mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu raportti (Metsälän maaliikennekeskuksen alue, Toimenpideraportti, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 16.1.2017). Helsingin ympäristökeskus on 31.1.2017 antanut kunnostustyöstä lausunnon, jonka mukaan alue on puhdistettu em. päätöksen mukaisesti. Koska kunnostusalueelle on jäänyt kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, on lausunnon mukaan alueella tehtävistä kaivutöistä ilmoitettava ympäristöviranomaiselle. Lisäksi kunnostuksen loppuraportti ja ympäristöviranomaisen tarkastuskirje tulee liittää alueelle rakennettavan rakennuksen huoltoasiakirjoihin. Vuokralainen vastaa em. toimenpiteistä.

Maaliikennekeskuksen alueella on tehty kunnostuksen jälkeen lisätutkimuksia (Metsälän entisen maaliikennekeskuksen alueen ympäristötekniset tutkimukset, Koontiraportti, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 22.10.2018). Lisäksi postipuiston kaava-alueella on todettu pohjavedessä kloorattu ja hiilivetyjä.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrausehdot).

## **Rasitteet ja yhteisjärjestely**

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja myös yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä mahdollisia rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) hyväksyttäväksi.

### Vakuuden määrä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §), että asuntotonttien ja niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on 1.7.2022 alkaen alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon. Selvytyksen vuoksi todetaan, että vakuus lasketaan alkuvuosivuokrasta, jolloin alkuvuosialuennusta esim. alueen keskeneräisyyden vuoksi ei oteta huomioon vakuutta laskettaessa.

Tontin 17117/1 vakuus on näin ollen 278 000 euroa.

### Tontin maanvuokra

Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien vuokramäärityksessä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset periaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet.

Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARA:n hyväksymään enimmäishintaan.

Tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n edellyttämä alennus. Alennus on määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteuttavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittelyssä noudatetaan lain (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta. Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä alennus koskee ns. pitkällä korkotuella (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) toteutettavia hankkeita. Alennus voidaan myöntää myös muille valtion tukemille hankkeille, mikäli siihen on lainsäädäntöön tai viranomaisohjeisiin perustuva syy.

Tontin arvioitu markkinahinta on viereisten tonttien arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 975 e/k-m<sup>2</sup>. ARA on

hyväksynyt tontin rakennusoikeuden yksikköhinnaksi 550 e/k-m<sup>2</sup>.

Tontin arvioitu markkinahinta on arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella liiketilan osalta 450 e/k-m<sup>2</sup>.

Asuntotontin asuintilan markkinahintaisesta vuosivuokrasta peritään 56,41 % siltä ajalta, jona tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta ottaen huomioon, mitä vuokranalennuksen mahdollisesta päättymisestä on mainittu tämän vuokrasopimuksen 20.1 §:n e-kohdassa.

Asuntotontin asuintilan tuottotavoite on 4 % ja liiketilan 5 % vuokrasta.

Arvioitu markkinavuokraushinta on asuinrakennusoikeuden osalta noin 975 e/k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennusoikeuden arvioitu markkinavuokra on siis n. 152 802,00 euroa/vuosi ja alennettu vuosivuokra 86 195,61 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2249). Näin ollen subventio euroina per vuosi on noin 66 606,39 euroa eli 43,59 %.

Alueen keskeneräisyyden vuoksi asuntotontin asuintilojen edellä mainitun mukaisesti määräytyvästä alennetusta vuosivuokrasta 86 195,61 euroa (perusindeksin pisteluku 2249) peritään alkuvuosialennuksen (30 %) johdosta valtion tukemilta (pitkä korkotuki) vuokra-asunnoilta 70 % 31.12.2026 saakka.

Markkinavuokraushinta on liiketilan osalta 450 e/k-m<sup>2</sup>. Liiketilan vuokra on siis 6 390,00 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2249).

Alueen keskeneräisyyden vuoksi asuntotontin liiketilojen edellä mainitun mukaisesti määräytyvästä vuosivuokrasta 6 390,00 euroa (perusindeksin pisteluku 2249) peritään alkuvuosialennuksen (30 %) johdosta valtion tukemilta (pitkä korkotuki) vuokra-asunnoilta 70 % 31.12.2026 saakka.

Näin ollen kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on edellä mainitut alennukset huomioiden (60 336,93 + 4 473,00) 64 809,93 euroa.

## **Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa 16.3.2023 ja on voimassa 31.12.2085 saakka.

## **Rekisteröinti**



Asunto Oy Helsingin Rullakkotori (Y-tunnus 3322867-7) on rekisteröity kaupparekisteriin 29.11.2022.

### **Lisäehdot**

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen ja sen liitteiden mukaisia mm. toteutussopimuksen ehtoja, sekä voimassa olevaa asemakaavaa.