

Muistio

Asuntotontin (AK, 4 778 k-m² + 250 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Postinkululle vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten (Pasila, Postipuisto 17117/2)

Kustinpolku 9

HEL 2024-001771

Hakemus

Fira Rakennus Oy (Y-tunnus 3259668-9) pyytää 30.1.2024 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Postinkululle (Y-tunnus 3339841-4) pitkäaikaisesti asuinkerrostalotontin (AK) 17117/2 asuntotarkoitukseen 1.3.2024 alkaen. Myöhemmin on sovittu, että vuokraus alkaa 16.4.2024.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja.

Rakennus- ja teknologiakonserni Fira jakautui rakennejärjestelyjen seurauksena kahdeksi konserniksi 31.3.2022 alkaen ja näin ollen jatkossa aikaisempi Fira Oy (Y-tunnus 2764139-3) on Fira Rakennus Oy (Y-tunnus 3259668-9).

Varauspätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Postipuiston alueen suunnitellusta asuinrakennusoikeudesta (noin 150 000 k-m²) 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.

- Säännelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettut tontit 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.

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 käyttöönotettu keväällä 2021. Lisäksi tontit 17122/1 ja 4 ovat pitkäaikaisesti vuokrattu ja rakenteilla. Tontti 17122/1 on valmistunut maaliskuussa 2022 ja tontti 17122/4 kesäkuussa 2022. Näillä perusteilla päätöksessä on todettu korttelin 17122 toteuttajan (Fira) noudattaneen rakentamisen aikatauluja sekä muutoin toimineen toteutus sopimuksen 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 otettiin käyttöön kesäkuussa 2022. Tontti 17118/1 on pitkäaikaisesti vuokrattu 23.2.2022 alkaen ja sille rakennettava yhteiskäyttörakennus on valmistunut huhtikuussa 2023 ja otettu käyttöön 14.4.2023.

Kaupunginvaltuuston päätti 16.11.2022 279 § hyväksyä kiinteistökaupan esisopimuksen ja toteutussopimuksen (Pasila, Postipuisto 17117/1–4). Kaupunginvaltuusto hyväksyi päätöksen liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen siten, että liitteen 4 mukaiset tontit 17117/2-4 tai niistä muodostettavat tontit myydään Fira Rakennus Oy:lle (Y-tunnus 3259668-9) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun.

Kaupunginvaltuuston päätökset ovat lainvoimaistuneet edellytetyssä määräjassa.

Kiinteistökaupan esisopimus ja toteutussopimus

Kaupunki ja Fira Rakennus Oy ovat allekirjoittaneet 31.1.2023 kaupunginvaltuuston 16.11.2022 hyväksymän tonttia 17117/2 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja toteutussopimuksen.

Kiinteistökaupan esisopimuksen keskeiset ehdot koskevat muun muassa toteuttamisessa noudatettavia keskeisiä ehtoja ja periaatteita, tontin myymistä ja ostajan toteutusvelvollisuutta ja rakentamisen määräaikoja sekä vakuuksia, sopimussakkoa ja vahingonkorvauksia koskevia ehtoja.

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 aloituskorttelin 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 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 toteutussopimuksessa 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 porrasauloja

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 yläkerrokseen 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

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti vuokrata Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) tontin 17117/2 (pinta-ala noin 1 996 m², os. Kustinpohku 9) Fira Rakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.2.2023 – 15.2.2024 (A1117-230).

Tontin vuokraaminen osto-oikeudella myynnin sijaan ja osto-oikeus

Fira Rakennus Oy on hakenut vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon tontin 17117/2 luovuttamista vuokraamalla pitkäaikaisesti osto-oikeudella myymisen sijaan.

Kiinteistökaupan esisopimuksen ja toteutussopimuksen mukaan Fira tai sen perustama ja/tai määräämä ja/tai osoittama yhtiö (ostaja) on velvollinen ostamaan tontin 17117/2.

Esisopimuksessa ja toteutussopimuksessa on todettu, että kaupungin uusien tontinluovutuslinjausten mukaisesti tontit pääsääntöisesti luovutetaan vuokraamalla. Näin ollen myytäväksi tarkoitetut tontit voidaan kuitenkin hankkeen niin esittäessä ja kaupungin suostumuksella vuokrata pitkäaikaisesti oston sijaan. Tällöin pitkäaikainen vuokraus tehdään noudattaen toteutussopimuksessa sovittuja periaatteita ja kaupungin tavanomaisesti tontin

vuokrauksissa käyttämiä ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan tai lautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Tontin pitkäaikaisesta vuokraamisesta osto-oikeudella on sovittu Firan ja asuntotonttitiimin tiimipäällikön kesken sähköpostitse joulukuussa 2023.

Maanvuokrasopimukseen on sisällytetty osto-oikeusehto.

Kiinteistökaupan esisopimuksessa on sovittu takarajasta tonttien kiinteistökauppakirjojen allekirjoittamiselle. Esisopimuksen mukaan kauppakirjat on allekirjoitettava siten, että viimeisenä toteutettavan tontin kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään neljän vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta.

Ensimmäisenä toteutettavan tontin 17117/1 maanvuokrasopimuksen vuokra-aika alkoi 16.3.2023. Näin ollen esisopimuksessa sovitut rakennusoikeuksien yksikköhinnat ovat voimassa 15.3.2027 asti. Esisopimuksen mukaan tontin 17117/2 kauppahinta perustuu asuinrakennusoikeuden yksikköhintaan 975 e/k-m² ja liikerakennusoikeuden yksikköhintaan 450 e/k-m².

Esisopimuksen mukaan mikäli kaupunki myöntää tontin luovuttamisen määräaikaan pidennystä, ostaja on velvollinen suorittamaan kauppahintaan lisättävän kolmen prosentin vuotuisen korotuksen alkuperäistä määräaikaan seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti. Kaupungin noudattaman käytännön mukaan osto-oikeusehto on voimassa viisi vuotta, joten kaupan toteutuessa 15.3.2027 jälkeen lasketaan kauppahinnalle kolmen prosentin vuotuinen korotus.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontti 17117/2 kuuluu asuin kerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asuinrakennusoikeus on 4 620 k-m² ja asemakaavanmuutoksen mukainen liiketila 250 k-m².

Kortteliin 17117 on tehty 29.8.2022 päivätty tonttijako nro 13872. Tontin 17117/2 pinta-ala on 1 996 m² ja osoite Kustinpöytä 9. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 14.1.2023.

Korttelin 17117 kannen alle on osoitettu kaupunginvaltuuston 16.6.2021 hyväksymän ja 19.8.2021 voimaan tulleen maanalaisen yleiskaavan mukainen sijainniltaan ohjeellinen liikennetunnellivaraus. Varaus kulkee myös tontin 17117/2 alapuolella. Vuokrasopimukseen on sisällytetty ehto, jonka mukaan vuokralaisen pitää huomioida tontin suunnittelussa ja toteutuksessa maanalaisen yleiskaavan mukainen sijainniltaan ohjeellinen liiketunnelivaraus.

Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana on Fira Rakennus Oy tai sen nimeämä toimija.

Alueryhmä on saanut tiedoksi 27.10.2022 päivätyt luonnossuunnitelmat aloituskokouksessa 3.11.2022. Alueryhmä totesi luonnossuunnitelmien olevan huolellisesti laadittuja ja niiden vastaavan pääosin asemakaavan mukaisia periaatteita.

Tontille rakennetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja. Kohteeseen suunniteltu asuntomäärä on hankkeen mukaan 99 kpl, joiden keskipinta-ala on 39,0 h-m². Huoneistoalasta noin 49 % on perheasuntoja, joiden keskipinta-ala on 60,6 h-m².

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 7.8.2023 hyväksyä tontin rakennuslupahakemuksessa olevat rakennuslupapiirustukset siten, että tontille rakennetaan seitsemänkerroksinen asuintalo, jonka pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on yhteensä 4 778 k-m². Tästä on asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa (parvet) 158 k-m². Asemakaavan sallima 4 260 k-m²:n asuinrakennusoikeus ylittyy 158 k-m². Lisäksi rakennetaan asemakaavan sallima liiketila, 250 k-m². Tontin vuokraushinta määräytyy siten toteutettavan asuinrakennusoikeuden 4 778 k-m² ja 250 k-m² liikerakennusoikeuden mukaan.

Rakennustöiden on arvioitu alkavan huhtikuussa 2024.

Keskipinta-alavaatimus

Keskipinta-alavaatimusta ei noudateta vuokra-asuntojen osalta.

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 enintään/alittaa tason 75 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäinpainavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokrausta esittämään kaupungille tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –pavelun) hyväksymän selvityksen. Fira Rakennus Oy:n toimittaman energiatodistuksen mukaan rakennuksen energiatehokkuusluokka on A2018 (E-luku on rakennusten osalta 75 kWh_E/ m²).

Autopaikat

Asemakaavan mukaisia velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap /135 k-m². Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan tonttia 17117/2 palvelevat asemakaavan muutoksen nro 12475 ja rakennusluvan mukaiset velvoiteautopaikkansa (34 paikkaa) tontille 17121/1 toteutettavaan yksityiseen pysäköintilaitokseen.

Pysäköintilaitokseen sijoitetaan autopaikkoja myös kortteleista nro 17116, 17117, 17120 ja 17122. Autopaikkojen sijoittamisesta on laadittu sopimus, joka on otettu vuokrasopimuksen liitteeksi. Vuokrasopimukseen on sisällytetty ehto, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen noudattamaan sopimusta.

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-m²/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-m²) riippumatta siitä, mitä asemakaavan edellyttämä yhteiskerhotilavelvoite 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalasta laskennallisesti ja määrällisesti tuottaa mainittua yhteiskerhotilaa.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

Väestönsuojatilat

Ellei vuokranantaja toisin määrää, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan viranomais määräysten edellyttämät väestönsuojatilat vuokra-alueelle rakennettaviin väestönsuojoihin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaisen väestönsuojapaikkojen järjestämisestä johtuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvollisuuksista.

Tontin S1-luokan väestönsuojatilat sijoitetaan maantasokerrokseen rakennuksen länsipuolelle.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alue on ollut osa entistä maaliikennekeskuksen aluetta, joka on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (02.02.2022) on vuokrasopimuksen liitteenä.

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.

Alueella on tehty kunnostuksen jälkeen lisätutkimuksia (Metsälän entisen maaliikennekeskuksen alueen ympäristötekniiset tutkimukset, Koontiraportti, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 22.10.2018). Vuokra-alueella on todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Vuokralaisen on otettava ne huomioon kaikessa maarakentamisessa. Lisäksi pohjavedessä on todettu osassa Postipuiston kaava-aluetta kloorattuja hiilivetyjä ja korttelissa 17117 metyyli-isobutyliketonia.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu). Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantumisen puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyiden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän eikä veden puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä ja vedestä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12475 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista

aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

Vuokranantajalla on oikeus asentaa vuokra-alueelle orsi- ja pohjaveden sekä huokoskaasun tarkkailuputkia. Putkien sijainnista sovitaan vuokralaisen kanssa. Tarkkailun toteuttamisesta ja putkien pitämisestä vuokra-alueella ei makseta erillistä korvausta.

Lisäksi vuokra-alueella on osittain sijainnut rakennus, joka on purettu. Alueella saattaa olla rakennusjätettä ja vanhoja perustuksia.

Tonttien 17117/1-3, 5 ja 6 välinen yhteisjärjestely

Tonttien 17117/1-3, 5 ja 6 välillä on sovittu yhteisjärjestelystä 16. ja 17.11.2023 allekirjoitetulla sopimuksella. Yhteisjärjestely on rekisteröity (091-2024-K512, rakennusvalvontapalvelut, 18.1.2024 / 6 §). Yhteisjärjestelysopimuksessa on sovittu muun muassa yhteisestä piha-alueesta ja kulkuyhteyksistä piha-alueella, hulevesien johtamisesta, yhteisistä rakenteista ja niiden sijoittamisesta, palomuurien rakentamatta jättämisestä, pelastusteistä ja -paikoista, johtojen, putkien ja kaapelien sijoittamisesta.

Yhteisjärjestelysopimus on otettu vuokrasopimuksen liitteeksi ja vuokrasopimukseen on sisällytetty ehto, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen noudattamaan yhteisjärjestelysopimusta.

Vuokrausperiaatteet ja maanvuokra

Kaupunginvaltuusto päätti 2.2.2022 (22 §) hyväksyä asuntotontteja sekä asumista palvelevia tontteja koskevat yleiset vuokrausperiaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet. Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen.

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

Asuntotontin asuintilan vuokrasta peritään 4 % ja liiketilan vuokrasta 5 % tuotto.

Toteutus sopimuksen mukaan tonttien vuosivuokra määräytyy ottaen huomioon saman tai vastaavan alueen kohtuullinen käypä vuokrataso. Tontin vuokra perustuu asuintilojen osalta 925 euroa/k-m² ja liiketilojen osalta 400 euroa/k-m² kerrottuna tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaisten maanvuokran huojennukset huomioiden. Tontin markkinahinnasta on saatu puolueettoman arvioitsijan laatima arviokirja (Catella Property Oy, 6.3.2024).

	k-m ²	e/k-m ²	Alkuvuosivuokra	Alennettu alkuvuosivuokra (- 20 %)
asuintilat	4 778	925	176 786,00	141 428,80
liiketilat	250	400	5 000,00	4 000,00
yhteensä	5 028		181 786,00	145 428,80

Asuintilat: 4 778 k-m² x 925 e/k-m² x 4% - 20 %

Liiketilat: 250 k-m² x 400 e/k-m² x 5 % - 20 %

Tontista perittävä asuintilan markkinavuokra (925 euroa/k-m²) on 176 786,00 euroa/vuosi ja liiketilojen markkinavuokra (400 euroa/k-m²) on 5 000,00 euroa/vuosi eli yhteensä 181 786,00 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuu ns. alkuvuosialennus 20 % asuintilojen ja liiketilan vuosivuokrasta 31.12.2026 saakka, jolloin alennus on 36 357,20 euroa/vuosi. Alkuvuosialennus perustuu toteutus sopimukseen, jonka mukaan vapaarahoitteisilta tonteilta peritään 80 % maanvuokrasta 31.12.2026 saakka. Alennus perustuu alueen keskeneräisyyteen.

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. Selvyyden vuoksi todetaan, että vakuus lasketaan alkuvuosivuokrasta, jolloin alkuvuosialuennusta esim. alueen keskeneräisyyden vuoksi ei oteta huomioon vakuutta laskettaessa.

Tontin 17117/2 vakuus on näin ollen 546 000 euroa.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 16.4.2024 ja on voimassa 31.12.2085 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Postinkulku (Y-tunnus 3339841-4) on rekisteröity kaupparekisteriin 7.3.2023.

Lisäehdot

Helsinki

Vuokrasopimukseen on sisällytetty ehto, jonka mukaan vuokralaisen tulee noudattaa rakentamisen logistiikkasuunnitelmaa.

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