

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, 3 500 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Kiinteistö Oy M2-kodeille valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten (Pasila, Postipuiston pohjoisosa, tontti 17115/1)

Postiljooninkatu 1

Hakemus

Kiinteistö Oy M2 Kodit c/o Y-Säätiö sr pyytää 5.12.2019 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Kiinteistö Oy M2 Kodeille pitkäaikaisesti asuinkerrostalotontin (AK) 17115/1 asuntotarkoitukseen 1.1.2020 alkaen. Myöhemmin on sovittu, että vuokaus siirretään alkavaksi 1.2.2020.

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-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.

Kiinteistölautakunta 18.5.2017 (276 §) päätti Pasilan postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittatun ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) tonttijakoluonnoksen mukaisen suunnitellun korttelin 17115 tontin (AK) 1 varauksensaajakasi ja toteuttajaksi Y-Säätiö sr:n ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainitun tontin osalta toteussopimuksen ja että Y-Säätiö sr sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja. Päätöksen mukaan Y-Säätiö sr:n tulee toteuttaa tontille 17115/1 valtion korkotukemia vuokra-asuntoja.

Kaupunginvaltuusto on päätöksellään 30.8.2017 (301 §) oikeuttanut kaupunkiympäristölautakunnan tekemään Y-Säätiö sr:n kanssa tonttia 17115/1 koskevan toteussopimuksen. Kaupunki ja Y-Säätiö sr ovat allekirjoittaneet 2.3.2018 tonttia 17115/1 koskevan toteutus sopimuksen.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontti 17115/1 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asuinrakennusoikeus on 3 500 k-m².

Asemakaavassa tontin 17115/1 alueella on pihakansi (pka), jonka alapuolelle saa sijoittaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja, ja rakennusalan osa (työ), jolle saa rakentaa asuntoon liittyviä työtiloja kadun varteen maantasokerrokseen asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi enintään 20 % suurimman kerroksen asuinpinta-alasta. Lisäksi tontin alueella on arkadi (ark), jonka alle tulee jäädä vähintään 3,0 m vapaata tilaa, ja alueen osa (po), jolle saa sijoittaa portaan kadun tai jalankulkureitin ja pihakannen välille. Portaan sijainti on ohjeellinen.

Tonttitiedot

Tontin 17115/1 pinta-ala on 1067 m² ja osoite Postiljooninkatu 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 3.5.2019.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti vuokrata Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17115 tontin 1 (pinta-ala 1 067 m², os. Postiljooninkatu 1) Kiinteistö Oy M2-Kodeille rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.2.2019 - 31.1.2020 (A1117-165).

Maaperätiedot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alue on osa entistä maaliikennekeskuksen aluetta, joka on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään.

Maaliikennekeskuksen alueen maaperä on puhdistettu ympäristöviranomaisen päätöksen mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu raportti. Helsingin ympäristökeskuksen lausunnon mukaan alue on puhdistettu em. päätöksen mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan alueella tehtävistä kaivutöistä va ympäristöviranomaiselle ja liittämään kunnostuksen loppuraporttin ja ympäristöviranomaisen tarkastuskirjeen alueelle rakennettavan rakennuksen huoltokirjaan.

Alueella on tehty kunnostuksen jälkeen lisätutkimuksia. Osassa Postipuiston kaava- aluetta on todettu pohjavedessä kloorattuja hiilivetyjä. Vuokralaisen on varauduttava rakentamisen aikana kaivantovesien tutkimiseen ja puhdistamiseen.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu).

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.

Tarkemmat maaperää koskevat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttaja on Y-Säätiö sr. Hankkeen mukaan tontilla 17115/1 on tarkoitus aloittaa rakentaminen tammikuussa 2020.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 24.10.2019 (199 §) myöntää tontille 17115/1 rakennusluvan, jonka mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala on 3 486 k-m². Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 3.4.2019 hyväksyä tontin rakennuslupasuunnitelmat edellä mainitun mukaisina. Näin ollen tontin maanvuokra määräytyy asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaisen rakennusoikeuden 3 500 k-m²:n mukaan.

Hankkeen mukaan tontille 17115/1 toteutetaan 62 kpl valtion korkotukemaa (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoa. Pääsuunnittelija on Playa Arkkitehdit Oy.

Tonttia 17115/1 varten tulee rakentaa asemakaavan edellyttämät 16 autopaikkaa, jotka on osoitettava ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Vuokralaisen toimittaman, 3.2.2020 päivitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen energiatehokkuusluokka on A₂₀₁₈ (E-luku on 75 kWh_E/ m²vuosi).

Keskipinta-alavaatimus

Keskipinta-alavaatimusta ei noudateta vuokra-asuntojen osalta.

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Autopaikat

Tonttia 17115/1 palvelevat autopaikat (16 kpl) tulee sijoittaa korttelin 17115 alueelle rakennettavaan pihakannen alaiseen yksityiseen pysäköintilaitokseen. Kyseiseen pysäköintilaitokseen sijoitetaan autopaikkoja korttelin 17115 tontteja varten.

Mainittujen tonttien tulevat vuokralaiset/ostajat ovat velvollisia keskenään sopimaan muun muassa pysäköintilan toteuttamisesta, käytöstä ja hallinnoinnista.

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.

Kaupunki edellyttää kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 tonttien vuokralaisten/omistajien (kaupunkia lukuun ottamatta) osallisuutta edellä mainittuihin sopimuksiin. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen allekirjoittamaan hallitsemansa tontin osalta edellä mainitut sopimukset, kuten huoneenvuokrasopimuksen.

Vuokralainen on velvollinen allekirjoittamaan edellä mainitun huoneenvuokrasopimuksen viimeistään po. tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä, ellei kaupungin kanssa asiassa toisin sovita. Tällöin huoneenvuokranmaksuvelvollisuus alkaa kuitenkin kunkin tontin osalta siitä alkaen, kun tontilla sijaitsevat asunnot ovat viranomaisen toimesta hyväksytty 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.

Fira Oy on esittänyt, että yhteiskäyttörakennuksen huoneenvuokrasopimuksen allekirjoittamista voitaisiin siirtää AK-tonttien osalta myöhäisemmäksi yhteiskäyttörakennuksen rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisen yhteyteen.

Vuokralainen on pitkäaikaisen vuokraushakemuksen liitteenä toimittanut omalta osaltaan allekirjoitetun sitoumuksen, jonka mukaan vuokralainen sitoutuu allekirjoittamaan mainitun huoneenvuokrasopimuksen viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun yhteiskäyttörakennuksen rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja kun Fira Oy on ilmoittanut po. asiasta yhtiölle.

Johdot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia ja käytöstä poistettuja kunnallisteknisiä johtoja ja viemäreitä. Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin kustannuksellaan selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupunkimittauspäiväluilta.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Hakemuksen mukaan kortteliin 17115 laaditaan yhteisjärjestelysopimus koskien tontteja 91-17-115-1, 91-17-115-2, 91-17-115-3, 91-17-115-4, 91-17-115-5, 91-17-115-6, 91-17-115-7 ja 91-17-115-8.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan tontin 17115/1 osalta rasitteenluonteisista asioista tai rasitteista kortteliin 17115 muiden tonttien ja lähialueen tonttien vuokralaisten tai omistajien kanssa sekä yleisten katu- ja puistoalueiden osalta rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä vuokranantajan kanssa ja sijoitusluvista tai muista vastaavista luvista kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta -yksikön kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa mainituista sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista, eikä kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitun sopimuksen/sopimukset maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja tarvittaessa muihin luovutusasiakirjoihin.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 16.1.2019 (asia 6) asuinkerrostalotontin (AK) 17115/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotontin (AK) 17115/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 31 euroa.
- Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % 31.12.2023 saakka.
- Tämän jälkeen valtion tukeman asuntotuotannon osalta asuntotonttien vuosivuokrasta 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).
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Tontille mahdollisesti toteutettavien myymälä- ja monikäyttötilojen, kuten liike-, toimisto-, kahvila-, ravintola-, työ- tai vastaavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloilta.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1976)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind. 1976)	Alennettu vuokra 70 % 31.12.2023 saakka	Ara-alen- nettu vuokra 80 % 1.1.2024 alk.
3 500	31	612,56	4 340	87 758,40	60 030,88	68 606,72

Tontin sääntelemätön perusvuosivuokra (ind. 100) on 4 340 euroa/vuosi. Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 94 058 euroa/vuosi. Tontilta perittävä normaali vuosivuokra ilman alennuksia on noin 87 758,40 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuu ns. Ara-alennus (20 %) ja alkuvuosialennus (10 %). Ara-alennus on voimassa edellä selostetusti valtion korkotuen maksamisen ajan, ja sen arvioitu suuruus on noin 19 151,68 euroa/vuosi. Alkuvuosialennus on voimassa 1.2.2020 - 31.12.2023, ja sen arvioitu suuruus on noin 27 727,52 euroa/vuosi.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.2.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Kiinteistö Oy M2-Kodit (Y-tunnus 1839043-0) on merkitty kaupparekisteriin 7.7.2003.

Lisäehdot

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

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.