

## Muistio

### Asuntotontin (kerrostalo, 6 050 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Kiinteistö Oy M2-Kodeille (Pasila, Postipuisto 17114/2)

Rullakkokuja 14

HEL 2021-007793

## Hakemus

Y-Säätiö sr (Y-tunnus 0623680-7) pyytää 23.6.2021 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Kiinteistö Oy M2-Kodeille (Y-tunnus 1839043-0) asuntotontin 17114/2 rakennusluvan hakemista varten 16.8.2021 alkaen.

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

## 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 tarkoitettua asuinrakennusoikeudesta.
- Sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitetut 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 hakumenettelyn).

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 toteutus sopimus ja kiinteistökaupan esisopimus sekä toisena toteutettavan korttelin tontit ehdollisesti 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.

#### Hakumenettelyn ratkaiseminen

Kiinteistölautakunta päätti 18.5.2017 (276 §) Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita hakualueen 1 tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman hakualueelle 1 tehneen Toteuttajaryhmän (Rakennusliike Evälahti Oy:n, TA-Rakennuttajat Oy:n, Keskinäinen vakuutusyhtiö Eteran, joka on sittemmin sulautunut Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariseen ja Y-Säätiö sr:n) ehdolla, että kaupungin

toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta päätöksen liitteinä 2 ja 5 olevat toteutussopimukset ja liitteinä 3 ja 4 olevan kiinteistökaupan esisopimukset, ja että toteuttajaryhmä sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 30.8.2017 (301 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään ja vuokraamaan hakualueen 1 tontit tai niistä muodostettavat tontit Toteuttajaryhmälle tai näiden perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen päätöksen liitteinä olevan toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja lautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Samalla se päätti oikeuttaa lautakunnan tekemään vuokrasopimukset ja kauppakirjat sekä tekemään niihin tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään vuokrasopimusten ja kauppakirjojen ehdot.

#### Optiokorttelin varaus

Toteuttajaryhmälle esitettiin hakumenettelyn ratkaisun yhteydessä ehdollisesti varattavaksi Tarjouspyynnön mukaisesti hakualueen 1 optiokorttelin 17114 tontit, mikäli option toteutumisen edellytykset täyttyvät.

Optiokorttelin toteutussopimus on tarkoitus laatia mahdollisimman samoin periaattein ja saman sisältöisinä kuin hakualueen 1 ensimmäisenä toteutettavan korttelin 17115 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 Toteuttajaryhmällä on ensimmäisenä toteutettavassa korttelissa 17115 noudattanut tonttien luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita sekä rakentamiselle asetettuja määräaikoja. Optiokorttelin osalta toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus voidaan laatia aikaisintaan siinä vaiheessa, kun kortteleista 17115 on toteutettu noin 50 %. Valmiusastetta voidaan kuitenkin arvioida muun muassa optiokorttelin valmistelun aloittamisen edistämiseksi ensimmäisenä toteutettavan korttelin 17115 osalta siten, että optiokorttelin ehdollisen varauksen voimaantulosta voidaan päättää, mikäli korttelista 17115 on toteutettu vähintään 50 %. Rakentamisen eteneminen tulee osoittaa valmiustodistuksella tai vastaavalla luotettavalla tavalla tonttiosastolle.

Tonttipäällikön päätöksellä 2.7.2020 39 § optiokorttelin 17114 varausta on tarkastettu siten, että korttelin 17114 asuntotonttien 1-9 suunnitteluun ja toteutusedellytysten selvittämiseen annetaan oikeus ehdollisesta varauksesta

tehdyn päätöksen perusteella Toteutusryhmälle perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun päätöksestä tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Päätöksen perusteluissa on todettu korttelin 17115 osalta, että tontit 1 ja 8 on pitkäaikaisesti vuokrattu (valmistuminen 8/21), tontit 2 ja 3 on myyty (valmistuminen 8/21). Lisäksi tontti 4 on lyhytaikaisesti vuokrattu ja kiinteistökauppa suunnitteilla syyskuulle 2020. Tontin 5 rakentaminen on hankkeen antamien tietojen mukaan tarkoitus alkaa keväällä 2021 ja tonttien 6 ja 7 osalta myöhemmin tarkentuvan aikataulun mukaisesti. Korttelin 17115 osalta rakenteilla on 57,5 % ja suunnitteilla 42,5 % koko korttelin rakennusoikeudesta.

Näillä perustein päätöksessä on todettu korttelin 17115 Toteuttajaryhmän 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.

## Toteutussopimus

Tontin 17114/2 rakentamisesta on laadittu toteutussopimus, joka on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 8.6.2021 (318 §). Päätöksessä kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle toteutussopimuksen hyväksymistä. Asia tullaan päättämään kaupunginhallituksessa, jonka lainvoimaisen päätöksen jälkeen tontin 17114/2 toteutussopimus voidaan allekirjoittaa Helsingin kaupungin ja Y-Säätiö sr:n välillä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontti 17114/2 on varattu Y-Säätiö sr:lle Tonttipäällikön päätöksellä 2.7.2020 39 §, jonka perusteella lyhytaikainen vuokraus rakennusluvan hakemista varten voidaan tehdä ennen kaupunginhallituksen päätöstä ja toteutussopimuksen allekirjoittamista.

Toteutussopimus koskee tonttijakoluonnoksen mukaisesti suunniteltua tonttia 17114/2 tai siitä muodostettavia tontteja. Toteutussopimus tulee olla allekirjoitettuna ennen pitkäaikaisen vuokrauksen hakemista.

Tonttien toteutussopimuksessa (jäljempänä "Toteutussopimus") on tarkoitus sopia Tontin vuokrauksen keskeisten ehtojen lisäksi Kaupungin ja Y-Säätiön sr:n välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen ehdoista ja periaatteista

Tontti 17114/2 tulee toteuttaa toteutussopimuksessa esitetyn mukaisesti seuraavasti:

- Y-S sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin 17114/2 täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon tämän Toteutussopimuksen, asemakaavan muutoksen nro 12475 sekä Tontin varauspäätöksen ja kiinteistön maanvuokrasopimuksen sekä soveltuvin osin 2.3.2018 allekirjoitetun toteutussopimuksen ja sen liitteiden kuten Tarjouspyynnön, Suunnitelman ja arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.
- Suunnitelmassa on kysymys Y-S:n antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Y-S on velvollinen noudattamaan Tontin toteutuksessa vähintään Suunnitelmassa ilmoitettuja ja Kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi Y-S:n 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 vuokraamisesta sekä periä Y-S:ltä sopimussakkoa tässä Toteutussopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että Y-S on velvollinen Suunnitelman ja laatulupauksen perusteella noudattamaan muun muassa Suunnitelmassa esitetyjä

- kerrosalamääriä
- massoittelua
- rakennusten korkeuksia
- rakennustyyppejä
- monipuolista asuntojakaumaa
- arkkitehtonista yleisilmettä
- julkisivumateriaaleja

sekä muun muassa

- selkeästi rajatut umpikorttelit, joissa harkittuja avauksia ympäristöön
- selkeän yksiaineisen ja rauhallisen julkisivukäsittelyn
- julkisivumuurausten vaihtelevan aukotuksen, värityksen ja detaljoinnin
- upotetun parvekevyöhykkeen osana julkisivua, pihalla ulokeparvekkeita

- isot, monikäyttöiset ja kesällä yllämpenemiseltä suojaavat parvekkeet
- vehreät, yhtenäiset ja avarat pihat
- maanvaraisen hulevesien käsittelyn
- toteuttamaan osaltaan kannenalaisen pysäköintilaitoksen jonne tontin autopaikat sijoitetaan lisäehdoissa (liite 4) määritetyllä tavalla
- allekirjoittamaan käyttö-/rasite-/yhteisjärjestely-/huoneenvuokra- tai muun vastaavan sopimuksen yhteispihatontin (AH) 17118/1 ja sillä sijaitsevan yhteiskäyttörakennuksen käytön ja muiden seikkojen osalta lisäehdoissa (liite 4) tarkemmin määritetyllä tavalla

lisäksi muun muassa:

- kortteliin tulee saunaosastot osiin ylimpiin kerroksiin
- korttelin ulkotiloissa tulee panostaa laadukkaaseen valaistussuunnitteluun
- kortteliin tulee varata polkupyörien huoltotilat sekä sähköpyörien latauspisteet
- koko hankkeelle tulee määrittää omat ekologiset tavoitteet
- koko hankkeelle kiinnitetään koko hakualuetta 1 palveleva elinkaarikoordinaattori
- hakualueelle 1 tulee rakentaa aurinkosähköjärjestelmiä, joiden välityksellä tuotetaan energiaa kiinteistöjen käyttöön
- osa asukaspysäköintipaikoista tulee varustaa sähköautojen latauspisteellä

## Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontti 17114/2 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 6 050 k-m<sup>2</sup>.

Kortteliin 17114 on tehty 19.2.2021 päivätty tonttijako nro 13620. Tonttijaon mukaan tontin 17114/2 pinta-ala noin 3 207 m<sup>2</sup> ja osoite Rullakkokuja 14.

Tonttia on merkitty kiinteistörekisteriin 4.3.2021.

## Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana on Y-Säätiö sr. Tontin 17114/2 suunnittelu on käynnissä ja rakennustöiden on tarkoitus alkaa syksyllä 2021.

Hankkeen suunnitelma on hyväksytty 3.6.2021 alueryhmässä. Suunnitelman mukaan tontille rakennetaan ARA-tuettuja vuokra-asuntoja (pitkä korkotuki). Hanke muodostuu 8-kerroksisesta rakennuksesta A (4 220 k-m<sup>2</sup>) ja 5-kerroksisesta rakennuksesta B (1 830 k-m<sup>2</sup>). Rakennusten välillä on 1-kerroksinen yhteistilasiipi. Asuntoja on yhteensä 112, joiden keskipinta-ala on 43,3 m<sup>2</sup>.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö ei ole vielä tutkinut tontille toteutettavia rakennuksia koskevia suunnitelmia (pääpiirustuksia). Suunnitelmat tulevat tutkittavaksi Lupapistein kautta.

### **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 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.

### **Autopaikat**

Asemakaavan mukaisia velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap /135 k-m. Korttelin 17114 autopaikat sijoitetaan korttelissa sijaitsevaan kannen alaiseen pysäköintilaitokseen.

### **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 aiheutu-

vien 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. 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-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 ympäristökeskukseen. Vuokralainen vastaa ko. ilmoituksen tekemisestä vuokra-alueella.



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

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrausehdot).

### **Rakentamiskelpoisuus**

Kaupungin ilmoituksen mukaan ensin rakennettavilla tonteilla 2, 8 ja 10 voidaan aloittaa rakentaminen arviolta vuonna 2021. Tontit ilmoitetaan rakentamiskelpoisiksi kaupungin erillisellä ilmoituksella.

### **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.

### **Vuokrausperiaatteet**

Kaupunginvaltuusto ei ole vielä vahvistanut tontin 17114/2 vuokrausperiaatteita. Vuokrausperiaatteita koskevan esityksen mukaisesti korttelin 17114 tontille 2 on esitetty vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotonttien (AK) 17114/2 ja 17114/10 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 34 (nykyarvo 4/2021, ind. 2006 on noin 682) euroa.

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

Asuntoihin rakennettavien pääkäyttötarkoituksen mukaisen tilan vaatimukset täyttävien parvien osalta peritään asuntokerrosalaa vastaavaa maanvuokraa.

Tonteille mahdollisesti toteutettavien monikäyttötilojen, kuten liike-, toimisto-, kahvila-, ravintola-, työ- tai vastaavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

- Pasilan Postipuiston alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta peritään asuinrakennusoikeuden osuudesta valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2026 saakka.
- Tämän jälkeen valtion tukeman (pitkä korkotuki) asuntotuotannon osalta tonttien 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).

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

## Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti.

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 2009)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 2009)	Alennettu alkuvuosivuokra 70 %
6 050	34	683,06	8 228	165 300,52	115 710,36

$$(6\ 050\ \text{k-m}^2 \times 34\ \text{e/k-m}^2 \times 4\%) \times 20,09 \times 70\%$$

Vakiintuneen käytännön mukaan tontin maanvuokra peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta.

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 19 285,06 euroa (115 710,36:12x2)

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esimerkiksi maanrakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Tällöin tontin vuokra on 9 642,53 euroa / kuukausi (115 710,36:12)

**Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa 16.8.2021 ja on voimassa 15.8.2022 saakka.

**Lisäehdot**

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