

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo 3 100 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen yhteisesti määräosin Asunto Oy Helsingin Glorialle ja As Oy Helsingin Luminalle vapaarahoitteisia omistus-asuntoja varten (Pasila, Postipuiston pohjoisosa, tontti 17131/4)

Kollikatu 4, A1117-204, HEL 2021-006126

Hakemus

Postipuiston Rekkamies Oy/T2H Helsinki Oy pyytää 31.3.2021 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi yhteisesti määräosin määräosin Asunto Oy Helsingin Glorialle (Y-tunnus 3198765-3, määräosa 1079/2466) ja As Oy Helsingin Luminalle (Y-tunnus: 3149290-9, määräosa 1387/2466) pitkäaikaisesti asuinkerrostalotontin (AK) 17131/4 asuntotarkoitukseen 16.5.2021 alkaen.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös ja aikaisemmat vuokraukset

Kaupunginhallitus varasi 1.10.2018 (626 §) KOy Pohjois-Pasilan Tähdelle asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaiset suunnitellut asuinkerrostalotontit (AK) 17131/1 ja 2 tai niistä muodostettavat tontit luovutettavaksi myymällä tai vuokraamalla pitkäaikaisesti osto-optiolla sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2020 saakka.

Entisen Maaliikennekeskuksen alueelta on vuokrattu noin 6 413 m²:n suuruinen alue ajaksi 1.2.1978 - 31.12.2025 (maanvuokrasopimus nro 10978), joka vastaa asemakaavanmukaisia tontteja 17131/1 ja 2. Vuokrasopimus on alun perin tehty Kiinteistömaaliikenne Oy:n kanssa, sittemmin vuokraoikeuden siirron myötä vuokralainen on ollut KOy Pohjois-Pasilan Tähti.

Vuokrasopimuksen mukainen alue on muutettu yritystonttitiimin päällikön päätöksellä 3.12.2019 (117 §) vastaamaan asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaisia tontteja 17131/1-2. Samalla yritystonttitiimin tiimipäällikön päätöksellä on muutettu vuokrasopimuksen nro 10978 ehtoja tonttia 17131/1 koskien sekä laadittu uusi vuokrasopimus tonttia 17131/2 koskien.

Tontti 17131/1 on 15.6.2020 voimaantulleella tonttijaolla nro. 13498 jaettu tonteiksi 17131/3 ja 17131/4. Tontin 17131/ 4 osalta varaus on siirretty tonttipäällikön päätöksellä 27.1.2021 4 § Postipuiston Rekkamies Oy:lle.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontti 17131/4 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asuinrakennusoikeus on 3 100 k-m².

Asemakaavan mukaan korttelin 17131 tonttien 2, 3 ja 4 autopaikat tulee sijoittaa autopaikkatontille (LPA) 17124/1 sekä tontille. Tontin 17131/3 autopaikat sijoitetaan autopaikkatontin (LPA) 17124/1 pysäköintilaitokseen ja tonttien 17131/2 ja 4 kortteliin 17131 rakennettavaan pysäköintihalliin. Selvyyden vuoksi todetaan, että tontit 17131/2 ja 4 on vapautettu sijoittamasta autopaikkoja (LPA) tontille 17124/1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Autopaikkojen määrä on asuinkerrostalojen osalta vähintään 1 ap/135 k-m² ja myymälä, monikäyttö- ja liiketilojen osalta vähintään 1 ap/100 k-m² tai vähintään 1 ap/liiketila. Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan mainittuun kaavaan. Tontille 17131/4 on rakennusluvan mukaan rakennettava vähintään 21 kpl autopaikkaa.

Vapaa-ajan tiloista osa, joka vastaa vähintään 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta, tulee sijoittaa AH-korttelialueen 17118 yhteisrakennukseen.

Korttelin 17131 sisäpihalla on pihakansi (pka), jonka alapuolelle saa sijoittaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja. Sisäpihalle on muodostettava yhteinen leikki- ja oleskelualue. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Huoltoajo tonteille toisen tontin kautta on sallittu.

Tonttitiedot

Tontti 17131/4 pinta-ala on 1 153 m² ja osoite Kollikatu 4. Tontti on rekisteröity kiinteistörekisteriin 11.7.2020.

Maaperätiedot

Vuokra-alue on ollut aiemmin vuokrattuna 1.2.1978 alkaen sopimusnumerolla 10978. Kyseiseen sopimukseen on vuonna 2019 tehty sopimusmuutos, jonka jälkeen em. vuokrasopimukseen on sisältynyt koko nykyinen vuokra-alue. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen pilaantuneisuudesta ja sen puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta alueella, joka on ollut vuokralaisen hallinnassa ennen em. vuokrasopimuksen muutosta.

Maaperäehdot ovat tarkemmin vuokrasopimuksessa.

Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana on T2H Helsinki Oy. Tontilla 17131/4 on tarkoitus aloittaa rakentaminen toukokuussa 2021. Tontilta puretaan 7-kerroksinen toimistorakennus.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 29.4.2021 97 § myöntää tontille 17131/4 asuinkerrostalon ja pysäköintihallin rakennusluvan (17-0915-21-A) sekä luvan tontilla sijainneen rakennuksen purkamiseen (17-2453-20-P). Asuntonttitiimin tiimipäällikkö on hyväksynyt piirustukset, joiden mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala on 3 100 k-m² (kaavassa 3 100 k-m²). Tontin maanvuokra määräytyy toteutettavan asuinkerrosalaan 3 100 k-m² mukaan.

Hankkeen mukaan tontille 17131/4 toteutetaan 62 kpl vapaarahoitteista omistusasuntoa. Pääsuunnittelija on Jari Paukkonen (Arkkitehdit Soini & Horto Oy).

Auto- ja pyöräpaikat

Tonttia 17131/4 varten tulee rakennusluvan mukaan rakentaa 21 autopaikkaa. Autopaikat sijoitetaan kortteliin 17131 rakennettavaan pysäköintihalliin. Pysäköintihallin rakentaminen on aloitettu tonttien 17131/2 ja 3 rakentuessa ja laajennetaan tontin 17131/4 rakentamisen yhteydessä. Pysäköintilaitos sijoittuu pääosin tontille 2, mutta ulottuu osittain myös tonttien 3 ja 4 alueille.

Asemakaavan mukaisesti pyöräpaikkoja tulee tontille 103 kpl, joista 75 % (77 kpl) sijaitsee piha- tai katutasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa. Lisäksi hankkeen mukaan 27 polkupyöräpaikkaa on osoitettu tontin 17131/2 kellarin ulkuvälinevarastoon, josta on kuitenkin ulkoyhteys ja pyöräluiska ulosajoon. Lisäksi maantasoon sisäänkäyntien lähelle tehdään 18 pyöräpaikkaa.

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennusluvan ja vuokralaisten toimittaman energiatodistuksen mukaan rakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on B₂₀₁₈ (E-luku on 89 kWh_E/(m²vuosi).

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Omistusasuntotuotannossa vuokra-alueelle toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Vuokra-alueelle toteutettavasta asuinhuoneistoalasta on 48 % perheasuntoja, joiden keskipinta-ala on 69,6 as-m². Keskipinta-alasta poikkeaminen on hyväksytty perustuen mm. suunnitelmien suureen asumisväljyyteen.

Hallinnanjakosopimus

Hanke on ilmoittanut toimittavansa tonttia 17131/4 koskevan hallinajakosopimuksen.

Vuokralainen on tietoinen, että hallinnanjakosopimuksesta riippumatta kukin vuokralainen vastaa omasta ja toisten vuokralaisten puolesta (yhteisvastuullisuus) vuokrasopimuksen ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä koko vuokra-alueen osalta suhteessa vuokranantajaan.

Hallinnanjakosopimus on huomioitu päätöksen liitteessä 1 (5 § ja 30 §).

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 yhteiskäyttöraakennuksen 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 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).

Selvytyden 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 asutokerrosalasta 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. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen allekirjoittamaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista 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.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 7.10.2020 (237 §, Asia 6) asuinkerrostalotontin (AK) 17131/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotonttien (AK) 17131/1-2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 44 euroa (nykyarvo 4/2020, ind. 1966 on noin 875 euroa).
- Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2023 saakka.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

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

Maanvuokra

Edellä mainituilla periaatteilla tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1999)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1999)	Alennettu vuokra 80 %
3 100	44	879,56	5 456,00	109 065,44	87 252,35

$(3\ 100\ \text{k-m}^2 \times 44\ \text{e/k-m}^2 \times 4\ \%) \times 19,99 - 20\ \%$

Tontin perusvuosisivuokra (ind. 100) on siten 5 456,00 euroa/vuosi. Tontilta perittävä normaali vuosivuokra ilman ns. alkuvuosialennusta on noin 109 065,44 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuu ns. alkuvuosialennus, joka on voimassa 16.5.2021 - 31.12.2023, ja sen arvioitu suuruus on noin 21 813,09 euroa/vuosi.

Osto-oikeus Kaupunginhallituksen päätöksellä 28.9.2020 (593 §, Asia 4) vahvistettujen osto-oikeusperiaatteiden mukaisesti vuokralaisella on osto-oikeus tonttiin 17131/4. Osto-oikeus on voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan sen jälkeen, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Edelleen osto-oikeuden käyttämisen edellytyksenä on, että vuokralainen on noudattanut tontin maanvuokrasopimuksen mukaisia ehtoja.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.5.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Gloria (Y-tunnus 3198765-3) on merkitty kaupparekisteriin 22.3.2021.

As Oy Helsingin Lumina (Y-tunnus 3149290-9) on merkitty kaupparekisteriin 14.8.2020.

Lisäehdot

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.