

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (AK 5 970 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle valtion tukemien (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntojen toteuttamista varten (Pasila, Pohjoinen Postipuisto 17130/2)

HEL 2022-008158

Kuormakatu 6

Hakemus

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0787027-9) pyytää 21.11.2022 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle pitkäaikaisesti asuinkerrostalotontin (AK) 17130/2 asuntotarkoitukseen 16.1.2023 alkaen.

Tontille toteutetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja.

Hakemus on liitetty Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös

Tausta

Helsingin kaupunki järjesti vuonna 2019 Asuntoreformi Helsinki – asuminen 2020 -kilpailun. Kilpailu oli avoin arkkitehtuuri- ja ideakilpailu, jossa pyrittiin uudistamaan asuntosuunnittelussa vallitsevia käytäntöjä, sekä lisäämään asuntotuotannon monipuolisuutta ja asumisvaihtoehtoja asukkaille. Kilpailussa keskityttiin Helsingin asumisen haasteisiin, kuten laatuun sekä yhteiskunnallisten muutosten vaikutuksiin tulevaisuuden asumisen ratkaisuisissa.

Kilpailussa oli kaksi erillistä kategoriata: asumisen kehittämisideat ja kohdekohtaiset suunnitelmat. Suunnitelmaosuudessa kilpailun tavoitteiden mukaisia ratkaisuja tuli soveltaa jollekin kolmesta eri puolella Helsinkiä sijaitsevista tonteista (Jätkäsaari, Meri-Rastila ja Pohjois-Pasila).

Yksi Asuntoreformi Helsinki – asuminen 2020 -kilpailun kortteleista (AK) 17130 sijaitsee Pohjois-Pasilassa Postipuiston asemakaavan muutosalueella. Kyseisten tonttien osalta kilpailussa oli tarkoitus tutkia urbaanin puurakentamisen mahdollisuuksia, erityisesti umpikorttelissa

sijaitsevien puurakenteisten lamellimuotoisten rakennusten osalta. Tavoitteena oli tehokkaasti monimuotoinen umpikorttelirakenne ja selkeästi rajatut katutilat.

Kilpailun voittajatyöksi valikoitui ”Proosa”, jota kilpailun arviointipöytäkirjassa kuvataan oivaltavaksi ratkaisuksi, jonka selkeä konsepti tuo uuden korttelimallin puurakenteiseen asuintaloon kaupunkiympäristöön. Suunnitelmassa kuvatut asuintornit ja niiden välissä olevat kapeat viherparvekkeet mahdollistavat luonnonvalon paistamisen korttelirakenteen sisälle, täyttäen samalla kaavan tavoitteen umpikorttelimallista. Ratkaisussa puu, yhdistettynä lasiseen viherparvekejulkisivuun, muodostavat luontevan yhdistelmän.

Kaupunginhallitus varasi 9.12.2019 (847 §) tontit Att:lle välimuodon asuntotuotantoon. Kaupunkiympäristön toimialan Maankäyttö ja kaupunkirakenteen palvelukokonaisuuden asuntotonttitiimin päällikkö tarkisti 2.3.2020 (50 §) varausta siten, että tontin 2 hallinta- ja rahoitusmuoto muutettiin valtion tukemaan (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantoon.

Varaus Att:lle oli kaksivaiheinen. Ensimmäisessä vaiheessa Att:n tuli tutkia edellytykset varaukselle hankintalain asettamissa rajoissa sekä toteutuskelpoisuuden kannalta. Mikäli edellytykset eivät täyty, on Att:lla oikeus luopua tontinvarauksesta ilman erillistä suostumusta. Mikäli ensimmäisessä vaiheessa asetetut edellytykset täyttyvät, on varauksensaaja velvollinen jatkosuunnittelussa toteuttamaan hankkeen yhteistyössä ’Asuntoreformi Helsinki – asuminen 2020’ -kilpailun voittaneen ehdotuksen ”Proosa” suunnittelijan kanssa ja voittaneen ehdotuksen periaatteiden mukaisesti.

Att on selvittänyt edellytyksiä toteuttaa hanke kilpailuehdotuksen mukaisesti yhteistyössä kilpailun voittaneen suunnittelijan kanssa. Att luopuu tontinvarauksista kilpailuttamiseen liittyvien ongelmien takia, jotka eivät olisi mahdollistaneet varausehtojen mukaisesti kilpailun voittaneen ehdotuksen suunnittelijan käyttämistä hankkeessa.

Varaus A-Kruunu Oy:lle ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle

Kaupunginhallitus päätti varata tontin 17130/1 A-Kruunu Oy:lle ja tontin 17130/2 Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle 22.11.2021 (881 §) mm. seuraavi ehdoin:

- Tonttien yhteenlasketusta rakennusoikeudesta (11 900 k-m²) noin 40–60 % tulee toteuttaa valtion tukemina (pitkä korkotuki) vuokraasuntoina ja noin 40–60 % asumisoikeusasuntoina siten, että lopputulema on noin 100 %.
- Tonteilla tulee edistää puurakentamista.
- Asuntoreformi Helsinki – asuminen 2020 -kilpailun luonteen mukaisesti varauksensaajat ovat velvollisia toteuttamaan hankkeen yhteistyössä kilpailun

voittaneen ehdotuksen "Proosa" suunnittelijan kanssa ja voittaneen ehdotuksen periaatteiden mukaisesti.

- Varauksensaajien tulee ryhtyä kaupungin määräämin ehdoin Postipuiston Pysäköinti Oy:n osakkeenomistajiksi siten, että tontille 17130/1 hankitaan 31 velvoiteautopaikkaa ja tontille 17130/2 hankitaan 49 velvoiteautopaikkaa pysäköintiyhtiöstä tai siten, että tonteille 17130/1 ja 2 hankitaan yhteensä 80 velvoiteautopaikkaa, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.
- Lisäksi noudatetaan tontteja koskevia erityisiä varausehtoja, kaupungin tavanomaisia tontinvarausehtoja, soveltuvin osin Kehittyvä kerrostalo – hankkeiden erityisehtoja sekä kulloinkin voimassa olevaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista".

Asemakaava ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontti 17130/2 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Asemakaavan merkitty tontin 17130/1 ja 2 yhteinen sisäpihaan on muodostettava yhteinen leikki- ja oleskelualue. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata

Kortteliin 17130 on tehty 3.6.2022 päivätty tonttijako nro 13859. Tonttijaon mukaan tontin 17130/2 pinta-ala noin 2 336 m² ja osoite Kuormakatu 6. Tonttijaossa myös rakennusoikeuden määrä jaettiin tonttien 1 ja 2 välillä uudelleen ja siten, että molemmilla tonteilla on lähes yhtä paljon rakennusoikeutta (tontti 1 rakennusoikeus 5 930 k-m² ja tontti 2 rakennusoikeus 5 970 k-m²).

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 21.6.2022.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti vuokrata Helsingin kaupungin 17. kaupungin osan (Pasila) korttelin 17130 tontin 2 (pinta-ala 2 336 m², os. Kuormakatu 6) Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.8.2022 - 15.8.2023 (A1117-225).

Lyhytaikainen vuokraus päätetään pitkäaikaista vuokrausta koskevan päätöksen yhteydessä.

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 loppuraportin ja ympäristöviranomaisen tarkastuskirjeen alueelle rakennettavan rakennuksen huoltokirjaan.

Alueella on tehty kunnostuksen jälkeen lisätutkimuksia. Osassa Postipuiston kaava-aluetta on todettu pohjavedessä kloorattuja hiilivetyjä. Vuokralaisen on vaurauduttava 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.

Louhinta

Ennen louhintaa on esitettävä hyväksyttäväksi louhintasuunnitelma. Louhinnassa tulee ottaa huomioon kohteen läheisyydessä sijaitsevat maanalaiset tilat rakennusluvassa esitetyn mukaisesti.

Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttaja on Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy. Rakennuttajalla on yhteistyökumppanina puurakentamiseen erikoistunut JVR-Rakenne Oy:n. Hankkeen mukaan tontilla 17130/2 on tarkoitus aloittaa rakentaminen alkuvuodesta 2023.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 10.11.2022 (191 §) myöntää tontille 17130/2 rakennusluvan, jonka mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala ylittyy asemakaavanmukaisesta 2 k-m² ja on näin 5 972 k-m². Alueryhmä puoltaa esitettyjä suunnitelmia (18.11.2021).

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 21.10.2022 hyväksyä tontin 17130/2 piirustukset, joiden mukaan rakennettava asuinkerrosala on 5 972 k-m². Asemakaavan sallima 5 970 k-m²:n rakennusoikeus ylittyy 2 k-m² ja näin ollen tontin maanvuokra määräytyy rakennettavan rakennusoikeuden 5 972 k-m²:n mukaan.

Hankkeen mukaan tontille 17130/2 toteutetaan yhteensä 89 kpl valtion korkotukemaa (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoa. Pääsuunnittelija on Jari Iso-Aho,

Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy:sta. Hankkeen suunnitelmat on hyväksytty 18.11.2021 alueryhmässä.

Tonttia 17130/2 varten tulee rakentaa rakennusluvan edellyttämät 40 autopaikkaa, korttelin 17129 tontille 3 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Autopaikat on osoitettava ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Vuokralaisen toimittaman energiatodistuksen mukaan rakennusten (A, B ja C) energiatehokkuusluokka on A2018 (E-luku on rakennusten osalta 90 kWh_E/ m²).

Keskipinta-alavaatimus

Keskipinta-alavaatimusta ei noudateta asumisoikeusasuntojen osalta.

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Autopaikat

Tonttia 17130/2 palvelevat autopaikat (40 kpl) tulee sijoittaa korttelin 17129 tontille 3 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen rakentaa Pohjois Pasilan Pysäköinti Oy ja kyseiseen pysäköintilaitokseen sijoitetaan autopaikkoja korttelin 17129 ja 17130 tontteja varten.

Tontin 17129/3 pysäköintilaitokseen autopaikkoja sijoittavien tonttien vuokralaiset ovat velvolliset ryhtymään osakkeenomistajaksi pysäköintiyhtiöön kaupungin määräämin ehdoin, tekemään pysäköintiyhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen, merkitsemään/ostamaan autopaikkaosakkeet ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat pysäköintiyhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta , ellei kaupungin ja pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

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.

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).

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 myöhemmäksi yhteiskäyttörakennuksen rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisen yhteyteen.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan tontin 17130/2 osalta rasitteenluonteisista asioista tai rasitteista korttelin 17130 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.

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 keskenäisyyden vuoksi ei oteta huomioon vakuutta laskettaessa.

Tontin 17130/2 vakuus on näin 402 000 euroa.

Tontin maanvuokra

Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien vuokranmäärityksessä 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 kehittämisskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARAn 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 (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 arvoitu markkinahinta on viereisten tonttien arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 975 e/k-m². ARA on hyväksynyt tontin rakennusoikeuden yksikköhinnaksi 560 e/k-m².

Asuntotontin markkinahintaisesta vuosivuokrasta peritään 57,44 % 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-m². Asuinrakennusoikeuden arvioitu markkinavuokra on siis n. 232 908,00 euroa/vuosi ja alennettu vuosivuokra 133 782,36 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2238). Näin ollen subventio euroina per vuosi on noin 99 125,65 euroa eli 42,56 %.

Alueen keskeneräisyyden vuoksi asuntotontin asuintilojen edellä mainitun mukaisesti määräytyvästä alennetusta vuosivuokrasta 133 782,36 euroa (perusindeksin pisteluku 2238) peritään alkuvuosialennuksen (30 %) johdosta valtion tukemilta (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunnoilta 70 % 31.12.2026 saakka.

Näin ollen kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on edellä mainitut alennukset huomioiden 93 647,65 euroa.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.1.2023 ja vuokraus olisi voimassa 31.12.2085 saakka.

Rekisteröinti

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 1736841-8) on merkitty kaupparekisteriin 29.11.1989.

Lisäehdot

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

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.