

## Liite 2 - Muistio

**Asuntotontin (11 900 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten (Pasila, Postipuiston pohjoisosa, tontti 17123/1)**

Postiljooninkatu 2

### Hakemus

Helsingin kaupungin asunnot Oy pyytää 14.7.2021 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille pitkäaikaisesti Helsingin kaupungin 17. kaupungin-osan (Pasila) korttelin 17123 asuinkerrostalotontin (AK) 17123/1 asuntotarkoitukseen 1.9.2021 alkaen.

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-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.
- Valtiontukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettava asuinrakennusoikeus varataan Asuntotuotantotoimistolle.

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1141 §) varata Pasilan, Maaliikennekeskuksen alueen asuinkerrostalokorttelit 17123, 17125, 17126, 17127, 17128 ja 17129 Asuntotuotantotoimistolle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2017 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Kortteleiden asuinrakennusoikeudesta noin 50 % tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja vähintään 50 % välimuodon asuntotuotantona.
- Kiinteistölautakunta päättää varauksen kohdentamisesta tontteihin sekä tontinvarausten ehdoista, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt alueen asemakaavaluonnoksen.

- Kaupunginhallitus on 25.8.2014 (836 §) varannut Asuntotuotantotoimistolle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavan asuinrakennusoikeuden (noin 30 000 k-m<sup>2</sup>). Nyt tehtävällä varauksella varataan asuntotuotantotoimistolle lisää 36 500 k-m<sup>2</sup> toteutettavaksi välimuodon asuntotuotantona.

Kortteli 17123 varattiin valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

Tontin 17123/1 varausaikaa on jatkettu tonttipäällikön päätöksillä 6.4.2018 (14 §) entisin ehdoin sekä 13.12.2019 (95 §) 31.12.2020 saakka entisin ehdoin.

#### Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontti 17123/1 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asuinrakennusoikeus on 11 900 k-m<sup>2</sup>.

Korttelin sisäpihan on muodostettava yhteinen leikki- ja oleskelualue. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Huoltoajo tonteille toisen tontin kautta on sallittu.

Asemakaavassa tontin 17123/1 osalle on merkitty yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä kalliota ei saa porata tai louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.

Autopaikkojen määrä on asuinkerrostalojen osalta vähintään 1 ap/135 k-m<sup>2</sup>. Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan edellä mainittuun kaavaan.

Tontin 17123/1 autopaikat tulee sijoittaa yhteiskäyttöiseen pysäköintitaloon LPA-autopaikkojen korttelialueelle 17124. Polkupyöräpaikoissa normi on 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup> sekä vieraspysäköinnille 1 pp / 1000 k-m<sup>2</sup>.

Korttelin sisäpihan on muodostettava yhteinen leikki- ja oleskelualue. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

#### Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti vuokrata Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17123 tontin 1 (pinta-ala 4 506 m<sup>2</sup>, os. Postiljooninkatu 2) Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.12.2020 - 30.11.2021 (A1117-196).

#### Tonttiedot

Tontti 17123/1 on merkitty kiinteistörekisteriin 15.4.2020. Tontin pinta-ala on noin 4 506 m<sup>2</sup> ja osoite Postiljooninkatu 2.

## Suunnitelmat ja piirustukset

Hankkeen rakennuttajana toimii Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, Asuntotuotanto (Y-tunnus 0201256-6,) Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Y-tunnus 2379058-6) lukuun rakennuttamissopimuksen valtuuttamana. Hankkeen mukaan tontilla 17123/1 on tarkoitus aloittaa rakentaminen syksyllä 2021.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 29.4.2021, 96 § myöntää tontille 17123/1 rakennusluvan (tunnus 17-0948-21-A), jonka mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala on 11 933 k-m<sup>2</sup>.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on hyväksynyt tontin rakennuslupasuunnitelmat edellä mainitun mukaisina. Rakennusluvan pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala ylittää asemakaavan muutoksen nro 12475 (11 900 k-m<sup>2</sup>) mukaisen rakennusoikeuden asuinrakennusoikeuden osalta 33 k-m<sup>2</sup>, jolloin vuokraa peritään toteutettavan asuinkerrosalan 11 933 k-m<sup>2</sup>:n mukaan.

Hankkeen mukaan tontille 17123/1 toteutetaan viisiportainen 6-8 -kerroksinen lamellitalo, johon tulee asuntoja 178 kpl (keskipinta-ala on 54,4 m<sup>2</sup>). Asunnoista 20 kpl on Soten erityisasumista, joiden pinta-ala on 36 m<sup>2</sup>/asunto.

Autopaikat tulee asemakaavan nro 12475 mukaisesti sijoittaa kortteliin 17124 rakennuttettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintinormi alueella on 1 ap/135 k-m<sup>2</sup>. Koska pysäköintipaikat toteutetaan kokonaisuudessaan keskitettynä ja nimeämättöminä, vähennetään kokonaisautopaikkamäärästä 15%, jonka lisäksi vuokratilavähennys on -20%. Tällöin autopaikkojen kokonaismääräksi tulee yhteensä rakennusluvan mukaisaesti 61 ap. LE-paikat (2 kpl, jotka sisältyvät kokonaismäärään) sijoitetaan tontin pihalle, jolloin tontin 17124/1 pysäköintilaitokseen sijoitetaan yhteensä 59 autopaikkaa.

Polkupyöräpaikoissa normi on 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup> sekä vieraspysäköinnille 1 pp / 1000 k-m<sup>2</sup>. Tontilla tarve on 397 + 12 pp, joista vähintään 75% on sijoitettu sisätiloihin maantasokerrokseen ulkoiluvälinevarastoihin. Loput paikat sijaitsevat pihalla sisäänkäyntien läheisyydessä.

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

## Maaperätiedot

Vuokra-alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Maalikennekeskuksen p-alue – maaperän haitta-ainetutkimus, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 23.11.2016). Tutkimuksessa alueella ei todettu pilaantunutta maata.

Postipuiston kaava-alueella on todettu pohjavedessä kloorattuja hiilivetyjä. Vuokralaisen on varauduttava rakentamisen aikana kaivantovesien tutkimiseen ja puhdistamiseen.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

### Energiatehokkuus

Vuokralaisen toimittaman, 17.11.2020 päivitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen energiatehokkuusluokka on A<sub>2018</sub> (E-luku on 73 kWh<sub>E</sub>/ m<sup>2</sup>vuosi).

### Keskipinta-alavaatimus

Perheasuntovaatimus ja sen keskipinta-alavaatimus eivät koske vuokra-asuntoja.

### Hitas-säätely

Hitas-säätelyä ei noudateta.

### Autopaikat pysäköintilaitoksessa

Tonttia 17123/1 palvelevat autopaikat 59 kpl tulee sijoittaa LPA-autopaikkojen korttelialueelle 17124/1 rakennettavaan yksityiseen pysäköintilaitokseen.

Kyseiseen pysäköintilaitokseen sijoitetaan autopaikkoja kortteleiden 17123, 17125, 17126, 17127, 17128 ja 17131 tontteja varten.

Edellä mainittujen tonttien tulevat vuokralaiset/ostajat ovat velvollisia keskenään sopimaan pysäköintilaitoksen 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.

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 kokonnan 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.

#### 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 kaupunkimittaushankinnoilta.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

## Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 7.10.2020 (237 §, Asia 6) asuinkerrostalotontin (AK) 17123/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotontin (AK) 17123/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 31 euroa.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- 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).

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 <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 2015)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind. 2015)	Alennettu vuokra 70 % 31.12.2026 saakka	Vuokra 1.1.2027 alkaen 80 %
11 933	31	624,65	14 796,92	298 157,94	208 710,56	238 562,35
11 933	46	926,90	21 956,72			

(11 933 k-m<sup>2</sup> x 31 e/k-m<sup>2</sup> x 4 %) x 20,15 - 30 % Ara-tontin vuosivuokra alkuvuosialennuksella  
(11 933 k-m<sup>2</sup> x 46 e/k-m<sup>2</sup> x 4 %) x 20,15) Sään telemätön perusvuosivuokra

Tontin perusvuosivuokra (ind. 100) on 14 796,92 euroa/vuosi. Perittävä maanvuokra on edellä selostetut alennukset (30 %) huomioiden 208 710,56 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.9.2021 - 31.12.2021 perittävä vuokra on 69 570,19 euroa (208 710,56 / 12 x 4).

Tontin sääntelemätön perusvuosivuokra (ind. 100) on 21 956 euroa/vuosi. Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 442 427,91 euroa/vuosi. Tontilta perittävä normaali vuosivuokra ilman alennuksia on noin 298 157,94 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 59 595,59 euroa/vuosi. Alkuvuosialennus on voimassa 1.9.2021 - 31.12.2026, ja sen arvioitu suuruus on noin 89 447,38 euroa/vuosi.

#### Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.9.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

#### Rekisteröinti

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6) on merkitty kaupparekisteriin 7.1.2011.

#### Lisäehdot

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa varauspäätösten ja toteutussopimuksen tai niiden liitteiden mukaisia ehtoja. Näin ollen vuokralainen on velvollinen muun muassa ryhtymään osakkaaksi Postipuiston pysäköinti Oy:hyn ja tekemään mainitun yhtiön kanssa asiaa koskevat tarvittavat sopimukset kaupungin määräämin ehdoin sekä järjestämään vähintään 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalasta yhteiskerhotilaa AH-korttelialueen 17118 yhteiskäyttörakennukseen, ja tekemään ko. rakennusta omistamaan ja hallitsemaan perustettavan yhtiön kanssa asiaa koskevat tarvittavat sopimukset, kuten rasite-, yhteisjärjestely-, käyttöoikeus- ja/tai huoneenvuokrasopimukset.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.