

## Liite 2. Muistio

**Määräalan pitkäaikainen vuokraaminen asuntotontista (AK) pihakannen ja väliaikaisen ajoluiskan rakentamista varten Rakennusliike Evälahti Oy:lle (Pasila, Postipuisto, määräala tontista 17115/5)**

HEL 2021-013550

Rullakkokuja 3

### Hakemus

Rakennusliike Evälahti Oy pyytää 9.3.2022 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille noin 1 417 m<sup>2</sup> määräalan Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17115 tontista 5 pihakannen ja väliaikaisen ajoluiskan rakentamista varten 1.5.2022 alkaen. Määräala vuokrataan ennen tontin 17115/5 myyntiä ja varsinaisen asu rakennuksen rakentamisen aloittamista.

Määräala on merkitty päätöksen liitteenä 5 olevaan karttaan siten, että keltaisella (1 303 m<sup>2</sup>) ja violetilla (114 m<sup>2</sup>) merkitty alue muodostaa nyt vuokrattavan 1 417 m<sup>2</sup> alueen (jäljempänä määräala). Selvyyden vuoksi todettakoon, että liitteenä 5 oleva oranssi alue (615 m<sup>2</sup>) ei kuulu vuokrattavaan alueeseen, vaan jää asuntotonttitiimin päällikön lyhytaikaista vuokrausta koskevan 30.11.2021 (189 §) päätöksen liitteineen mukaisesti lyhytaikaisesti vuokratuksi.

### 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.

- Säätelämättömään asuntotuotantoon tarkoitetut tontit luovutetaan myymällä käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tonttien myyntiperusteet.

#### Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn) järjestäminen ja keskeiset tavoitteet

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 kuuluivat 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 toteutussopimus 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 suunniteltujen tonttien 17115/2, 4 - 7 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tekemiseen hakualueelle 1 osallistuneen Rakennusliike Evälahti Oy ehdoilla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Rakennusliike Evälahti Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja. Päätöksen mukaan Rakennusliike Evälahti Oy tulee toteuttaa tontille 17115/5 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 3 250 k-m<sup>2</sup>, monikäyttötilaa vähintään 300 k-m<sup>2</sup>. Yhtiö ostaa tontin 17115/5 kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 800 euroa/k-m<sup>2</sup> ja monikäyttötilan 400 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tontin kauppahinta on arviolta noin 2,72 miljoonaa euroa.

Kaupunginvaltuusto päätti 30.8.2017 (301 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään suunnitellut tontit 17115/2 ja 4 - 7 tai niistä muodostettavat tontit Rakennusliike Evälahti Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja lautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Samalla se päätti oikeuttaa lautakunnan tekemään kauppakirjat edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjojen ehdot.

## Toteutussopimus

Kaupunki ja Rakennusliike Evälahti Oy ovat allekirjoittaneet 27.2.2018 tontteja 17115/2 ja 4 - 7 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Kiinteistökaupan esisopimuksen keskeiset ehdot koskevat muun muassa toteutamisessa noudatettavia keskeisiä ehtoja ja periaatteita, tontin myymistä ja ostajan toteutusvelvollisuutta ja rakentamisen määräaikoja sekä vakuuksia, sopimussakkoa ja vahingonkorvauksia koskevia ehtoja.

Rakennusliike Evälahti Oy sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon kiinteistökaupan esisopimuksen, hakuohjeen (tarjouspyynnön), lopullisen projektisuunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja asemakaavan muutoksen sekä tontin varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakentamistapaa noudattaen.

Lopullisessa projektisuunnitelmassa on kysymys Rakennusliike Evälahti Oy:n antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Rakennusliike Evälahti Oy on vel-

vollinen noudattamaan tontin toteutuksessa vähintään lopullisessa projektisuunnitelmassa ilmoitettuja ja kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnitteluvoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi ostajan toteutettavaksi ilmoittamia asuintilojen kerrosalamääriä ja pysäköintiratkaisuja sekä kaupungin ilmoittamia perheasunto- ja rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus muun muassa pidättäytyä tontin myynnistä sekä periä Rakennusliike Evälahti Oy:ltä sopimussakkoa kiinteistökaupan esisopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

#### Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontti 17115/5 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asuinrakennusoikeus on 3 250 k-m<sup>2</sup> ja lisärakennusoikeus myymälä-, monikäyttö- ja päiväkotitiloja varten 300 k-m<sup>2</sup>.

Tällä päätöksellä vuokrattavalle noin 1 417 m<sup>2</sup> määrälalle tontista 17115/5 ei kohdistu asuinrakennusoikeutta. Asuinrakennusoikeus kohdistuu tämän vuokrauksen ulkopuolelle jäävään noin 615 m<sup>2</sup> kokoiseen määrälalaan, jolla noudatetaan asuntotonttitiimin päällikön päätöstä tontin 17115/5 lyhytaikaisesta vuokrauksesta 30.11.2021 (189 §) liitteineen.

Asemakaavassa tontin 17115/5 alueella on pihakansi (pka), jonka alapuolelle saa sijoittaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja sekä pihakannelle johtava ajoluiska, jonka sijainti on ohjeellinen. Lisäksi tontin 17115/5 alueella on rakennusalan osa (mk), jolle tulee sijoittaa monikäyttötilaa liike-, toimisto-, ravintola-, työ- tai vastaavia tiloja varten rakennuksen 1. kerrokseen. Lisäksi tontin alueella on arkadi (ark), jonka alle tulee jäädä vähintään 3,0 m vapaata tilaa.

Lisäksi tontin läpi kulkee yhdyskuntateknisen huollon tunneli, jonka läheisyydessä kalliota ei saa porata siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.

#### Tontitiedot

Tonttia 17115/5 on lohkottu tonttijaon nro.13255 mukaisesti ja merkitty kiinteistörekisteriin 17.4.2020. Tontin pinta-ala on noin 2 024 m<sup>2</sup> ja osoite Rullakkokuja 3.

Nyt vuokrattava määrälala on noin 1 417 m<sup>2</sup> tontista 17115/5 päätöksen liitteenä olevan liitekartan (liite 5 ) mukaisesti.

#### Maaperätiedot

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

Maaliikennekeskuksen alueen maaperä on puhdistettu ympäristöviranomaisen päätöksen mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu raportti. Helsingin ympäristökeskus on antanut kunnostustyöstä lausunnon, jonka mukaan alue on puhdistettu edellä mainitun päätöksen mukaisesti. Koska kunnostusalueelle on jäänyt kynnyksarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, on alueella tehtävistä kaivutöistä ilmoitettava ympäristökeskukseen. Vuokralainen vastaa ko. ilmoituksen tekemisestä vuokra-alueella.

Alueella on tehty kunnostuksen jälkeen lisätutkimuksia. Postipuiston kaava-alueella on todettu pohjavedessä kloorattuja hiilivetyjä.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vastuu jakautuu vuokranantajan ja vuokralaisen kesken kaupungin vakiintuneesti noudattamien periaatteiden mukaan.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

## Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana on Rakennusliike Evälahti Oy. Tontin 17115/5 suunnittelu on käynnissä, ja pihakannen ja väliaikaisen ajoluiskan rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa toukokuussa 2022. Varsinainen asuinrakennuksen rakentaminen ja tontin osto on suunnitteilla keväälle 2023

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

Vuokralaiselle on myönnetty rakennuslupa (17-0522-22-A) autopaikoitushallin rakentamiseen 8.3.2022 (106 §).

Vuokralainen on velvollinen purkamaan väliaikaisen ajoluiskan kustannuksellaan lopullisen ajoyhteyden valmistuttua.

## Autopaikat

Tonttia 17115/5 palvelevat autopaikat tulee sijoittaa korttelin 17115 alueelle nyt 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. Selvyyden vuoksi todetaan, että pysäköinnin toteuttamisesta on sovittu

2.8.2021 allekirjoitetusta korttelia 17115 koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

#### Aiempi käyttö

Vuokra-alueella on sijainnut rakennus, joka on purettu. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia. Lisäksi vuokra-alueella sijaitsee vanhoja johtoja.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

#### Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Hakemuksen mukaan korttelin 17115 tonttien kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus muun muassa autopaikoitusta varten. Selvyyden vuoksi todetaan, että pysäköinnin toteuttamisesta sekä alla mainituista asioista on sovittu 2.8.2021 allekirjoitetusta korttelia 17115 koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa.

Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan tontin 17115/5 osalta rasitteenluonteisista asioista tai rasitteista korttelin 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 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja tarvittaessa muihin luovutusasiakirjoihin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että korttelin 17115 yhteisjärjestelyistä on sovittu 2.8.2021 allekirjoitetusta korttelia 17115 koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

#### Vuokrausperiaatteet

Tontille 17115/5 ei ole vahvistettu vuokrausperiaatteita, koska tontti on tarkoitus myydä kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti.

Tontin 17115/5 määräosan vuokrauksessa noudatetaan kaupungin yleisesti käyttämiä periaatteita pysäköintitonttien (LPA) osalta ja vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa neliömetrihintaa 1 euro.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % sen laskennallisesta hinnasta.

#### Maanvuokra

Edellä mainituilla periaatteilla tontin 17115/5 määräosan maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 2084)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 2041)
1 417	1	20,84	70,85	1 476,51

$(1\,417\text{ k-m}^2 \times 1\text{ e/k-m}^2 \times 5\%) \times 20,84$

#### Maanvuokra vuokra-ajalta

Määräalan perusvuosisivuokra (ind. 100) on 70,85 euroa/vuosi. Määräalalta perittävä vuosivuokra on 1 476,51 euroa/vuosi.

#### Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.5.2022 ja vuokraus olisi voimassa tontin 17115/5 kauppakirjojen allekirjoittamiseen saakka kuitenkin enintään 30.6.2023 saakka.

#### Rekisteröinti

Rakennusliike Evälahti Oy (y-tunnus 0158992-9) on merkitty kaupparekisteriin 7.1.1955.

#### Lisäehdot

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa vaaruspäätösten ja kiinteistökaupan esisopimuksen tai niiden liitteiden mukaisia ehtoja.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.