

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, 7 100 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten (Pasila, Postipuiston pohjoisosa, tontti 17128/2)

Lavakatu 12, Veturitie 54

Hakemus

Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 10.6.2020 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (y-tunnus 0912770-2) pitkäaikaisesti asuinkerrostalotontin (AK) 17128/2 asuntotarkoitukseen 1.8.2020 alkaen. Myöhemmin on sovittu, että vuokaus muutetaan alkavaksi 16.7.2020.

Tontille toteutetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja.

Hakemus on liitetty Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Postipuiston alueen suunnitellusta asuinrakennusoikeudesta (noin 150 000 k-m²) 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 17126, 17127 ja 17128 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-m²). Nyt tehtävällä varauksella varataan asuntotuotantotoimistolle lisää 36 500 k-m² toteutettavaksi välimuodon asuntotuotantona.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli 17128 varattiin valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja korttelit 17126 sekä 17127 välimuodon asuntotuotantoon.

Tonttipäällikkö päätti 6.4.2018 (14 §) jatkaa tonttien 17126/1-2, 17127/1-2 ja 17128/1-2 varauksia 31.12.2019 saakka entisin ehdoin.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 28.8.2018 (243 §) muuttaa tonttien 17126/1 ja 17128/2 varausehtoja siten, että:

- Tontin 17126/1 rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan välimuodon asuntotuotannosta valtion tukemaksi vuokra-asuntotuotannoksi.
- Tontin 17128/2 rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta asumisoikeusasuntotuotannoksi.
- Muilta osin noudatetaan entisiä varausehtoja.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontti 17128/2 kuuluu asuinrakennusalueen korttelialueeseen (AK). Tontin asuinrakennusoikeus on 7 100 k-m².

Asemakaavassa tontin 17128/2 alueella on yleiselle jalankululle varattu alueen osa ja rakennusala (sa), jolle tulee sijoittaa talosauna rakennuksen ylimpään kerrokseen tai ullakolle.

Tonttitiedot

Tontin 17128/2 pinta-ala on noin 2 695 m² ja osoite Lavakatu 12, Veturitie 54. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 7.3.2019.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 8.4.2019 (84 §) vuokrata Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17128 tontin 2 (pinta-ala 2 695 m², os. Lavakatu 10, Veturitie 54) Helsingin Asumisoikeus Oy:lle rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.4.2019-15.4.2020 (A1117-168).

Maaperätiedot

Kaupungin käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alue on osa entistä maaliikennekeskuksen aluetta. 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 em. päätöksen mukaisesti. Koska kunnostusalueelle on jäänyt kynnyksarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, on lausunnon mukaan alueella tehtävistä kaivutöistä ilmoitettava ympäristökeskukseen.

Alueella on tehty kunnostuksen jälkeen lisätutkimuksia, joista ympäristönsuojeluyksikkö on antanut lausunnon 29.3.2019. Lausunnon mukaan kaivetut massamäärät ja vastaanottoaikat on ilmoitettava ympäristönsuojeluyksikölle. Vuokralainen vastaa ko. ilmoitusten tekemisestä.

Lisäksi Postipuiston asemakaava-alueella on todettu pohjavedessä kloorattuja hiilivetyjä, joten vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin on tehtävä tuuletettava alapohja ja tontin maaperään asennettavat vesijohdot sekä liitokset on tehtävä diffuusiosuojattuina.

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 maaperää koskevat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana on Helsingin kaupungin asuntotuotanto. Tontin 17128/2 rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa heinäkuussa 2020.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 10.10.2019 (188 §) myöntää tontille 17128/2 rakennusluvan (lupatunnus 17-2239-19-A), jonka mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala on 7 148 k-m². Hankkeeseen liittyvien poikkeamisten osalta on tehty poikkeamispäätös (tunnus LP-091-2019-02504) 30.8.2019. Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on hyväksynyt hankkeen piirustukset 19.7.2019. Suunnitelmien mukaan asemakaavan mukainen kerrostala (7 100 k-m²) ylittyy 48 k-m². Maanvuokra peritään 7 148 k-m² perusteella.

Rakennusluvan mukaan tontille 17128/2 toteutetaan yhteensä 92 valtion korkotukemaa (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoa. Toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosalamäärä on noin 7 148 k-m². Pääsuunnittelija on Hannu Huttunen, ARK-House arkkitehdit Oy.

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

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Vuokralaisen toimittaman, 29.5.2019 päivätyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen energiatehokkuusluokka on A₂₀₁₈ (E-luku on 75 kWh_E/ m²vuosi).

Keskipinta-alavaatimus

Perheasuntovaatimus ja sen keskipinta-alavaatimus eivät koske asumisoikeusasuntoja. Hankkeen mukaan perheasuntoja on 74,2 % rakennettavasta asuikerospinta-alasta ja niiden keskipinta-ala on 82,7 htm².

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Autopaikat

Asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tonttia 17128/2 palvelevat 45 autopaikkaa tulee sijoittaa LPA-autopaikkojen korttelialueelle 17124 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Lisäksi pihalla on 1 ap liikkumisesteisille.

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.

Asemakaavan vaatimus polkupyörille on 1pp/30kem². Näin ollen pyöräpaikkoja on suunnitelmissa 239 pp. Näistä yli 75% on sijoitettu talon ulkoiluvälinevarastoihin.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

Aurinkoenergia

Vuokralainen on sopinut kaupungin kanssa aurinkoenergian hyödyntämisestä korttelissa 17128.

Vuokralainen on siten tietoinen ja hyväksyy sen, että kortteliin 17128 tulee rakentaa aurinkosähköjärjestelmiä, joiden välityksellä tuotetaan energiaa kiinteistöjen käyttöön.

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.

Vuokralainen on pitkäaikaisen vuokraushakemuksen liitteenä toimittanut omalta osaltaan allekirjoitetun 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.

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 kaupunkimittauspalveluilta.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Tonttien 17128/1 ja 2 pitkäaikaisiin maanvuokrasopimukseen tullaan liittämään sopimus rasitteen luonteisista oikeuksista, jossa sovitaan muun muassa irtaimistovarastojen, väestönsuojapaikkojen, talotekniikan, lämpö-, vesi-, tele- ja sähköjohtojen, sekä ullakkoseinärakenteiden sijoittamisesta mainittujen tonttien välillä. Lisäksi tonttien kesken sovitaan myös polkupyörä- ja liikuntaesteisten autopaikkojen, kulku-, pelastu- ja huoltoyhteyksien sekä saattoliikenteen pysähtymispaikan sijoittamisesta, sekä palo-osastoinnista, sadevesien johtamisesta, pihan, kerhotilojen ja jätehuoneen yhteiskäytöstä.

Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan tontin 17128/2 osalta rasitteenluonteisista asioista tai rasitteista korttelin 17128 muiden tonttien ja lähialueiden 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.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 16.1.2019 (asia 6) asuinkerrostalotontin (AK) 17128/2 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotontin (AK) 17128/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 31 euroa.
- 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).
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Tontille mahdollisesti toteutettavien myymälä- ja monikäyttötilojen, kuten liike-, toimisto-, kahvila-, ravintola-, työ- tai vastaavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloilta.

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

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1965)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind. 1965)	Alennettu vuokra 70 % 31.12.2023 saakka	Ara-alen- nettu vuokra 80 % 1.1.2024 alk.
7 148	31	609,15	8 863, 52	174 168,17	121 917,72	139 334,54

Tontin sääntelemätön perusvuosivuokra (ind. 100) on 8 863,52 euroa/vuosi. Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 179 786,50 euroa/vuosi. Tontilta perittävä normaali vuosivuokra ilman alennuksia on noin 174 168,17 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 34 833,63 euroa/vuosi. Alkuvuosialennus on voimassa 1.2.2020 - 31.12.2023, ja sen arvioitu suuruus on noin 52 250,45 euroa/vuosi.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.7.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Helsingin Asumisoikeus Oy (y-tunnus 0912770-2) on merkitty rekisteriin 28.10.1992.

Lisäehdot

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

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.