

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit

Muistio

Asuntotontin (AK, 3 900 k-m² + 270 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Fira Rakennus Oy:lle (Pasila, Postipuisto 17117/1)

HEL 2022-005753

Rullakkotori 1

Hakemus

Fira Rakennus Oy (Y-tunnus 3259668-9) pyytää 19.4.2021 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille perustettavan yhtiön lukuun asuntotontin 17117/1 rakennusluvan hakemista varten 1.5.2022 alkaen.

Tontille toteutetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja.

Rakennus- ja teknologiakonserni Fira jakautuu rakennejärjestelyjen seurauksena kahdeksi konserniksi 31.3.2022 alkaen ja näin ollen jatkossa aikaisempi Fira Oy (Y-tunnus 2764139-3) on Fira Rakennus Oy (Y-tunnus 3259668-9).

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.
- 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.

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 kuuluvat 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 hakualueen 3 tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman hakualueelle 3 tehneen Fira Oy:n ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta päätöksen liitteenä 10 olevan toteutus sopimuksen ja liitteenä 11 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen, ja että Fira Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 30.8.2017 (301 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään ja vuokraamaan hakualueen 3 tontit tai niistä muodostettavat tontit Fira Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen päätöksen liitteenä olevan toteutus sopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja lautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Samalla se päätti oikeuttaa lautakunnan tekemään vuokrasopimuksen ja kauppakirjat sekä tekemään niihin tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään vuokrasopimusten ja kauppakirjojen ehdot.

Optiokorttelin varaus

Fira Oy:lle esitettiin hakumenettelyn ratkaisun yhteydessä ehdollisesti varattavaksi Tarjouspyynnön mukaisesti hakualueen 3 optiokorttelin 17117 tontit, mikäli option toteutumisen edellytykset täyttyvät.

Optiokorttelin toteutus sopimus on tarkoitus laatia mahdollisimman samoin periaattein ja saman sisältöisinä kuin hakualueen 3 ensimmäisenä toteutettavan korttelin 17122 ja 17118 osalta. Kaupunki varaa kuitenkin oikeuden tarkistaa mainituissa sopimuksissa esimerkiksi Tarjouspyynnössä ilmoitettuja tonttien vähimmäismyyntihintoja ajan kulumisen perusteella niiden nykyarvon säilyttämiseksi.

Tarjouspyynnön mukaan Kaupunki päättää optiokorttelin ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli Fira Oy on ensimmäisenä toteutettavassa kortteleissa 17122 ja 17118 noudattanut tonttien luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita sekä rakentamiselle asetettuja määräaikoja.

Tonttipäällikön päätöksellä 13.9.2021 48 § optiokorttelin 17117 varausta on tarkastettu siten, että korttelin 17117 asuntotonttien 1-4 suunnitteluun ja toteutusedellytysten selvittämiseen annetaan oikeus ehdollisesta varauksesta tehdyn päätöksen perusteella Fira Oy:lle (Y-tunnus 2764139-3) perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun.

Päätöksen perusteluissa on todettu korttelin 17122 osalta, että tontti 2 on myyty ja sille rakennettu rakennus on käyttöönotettu keväällä 2021. Lisäksi tontit 17122/1 ja 4 ovat pitkäaikaisesti vuokrattu ja rakenteilla. Arvioitu

valmistumisaika tontin 17122/1 osalta on toukokuu 2022 ja tontin 17122/4 osalta elokuu 2022. Näillä perustein päätöksessä on todettu korttelin 17122 toteuttajan (Fira) noudattaneen rakentamisen aikatauluja sekä muutoin toimineen toteutussopimuksen ja kiinteistökauppojen esisopimusten edellyttämällä tavalla noudattaen luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita, jolloin ehdollisen varauksen tarkastaminen on ollut päätöstä tehtäessä perustelua, jotta optiokortteleiden suunnittelua voidaan jatkaa ehdollisen varauksen saajien toimesta ja rakennustyöt optiokortteleissa aloittaa niin, että sekä aloituskortteleiden että optiokortteleiden rakentaminen on valmiina koko aluetta koskevan rakentamisen aikataulun mukaisesti.

Selvytyden vuoksi todetaan, että edellä esitetyt aikataulut aloituskorttelin 17122 ja 17118 rakentamisen osalta ovat toteutuneet suunnitelmien mukaisesti. Tontin 17122/1 rakennus on käyttöön otettu huhtikuussa 2022 ja tontin 17122/4 rakennus otetaan käyttöön kesäkuussa. Tontti 17118/1 on pitkäaikaisesti vuokrattu 23.2.2022 alkaen ja sille rakennettava yhteiskäyttörakennus on rakenteilla. Lisäksi todettakoon, että tonttien 5 ja 6 kiinteistökaupat ovat suunnitteilla toukokuussa 2022.

Toteutussopimus

Tontin 17117/1 rakentamisesta laaditaan toteutussopimus, jonka hyväksyy kaupunginhallitus. Toteutussopimus tulee olla hyväksyttynä ja allekirjoitettuna ennen tontin 17117/1 pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Tonttien toteutussopimuksessa sovitaan korttelin 17117 tonttien myynnin ja vuokrauksen keskeisten ehtojen lisäksi Kaupungin ja Firan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen ehdoista ja periaatteista 28.2.2018 allekirjoitetun toteutussopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksessa sovittujen periaatteiden mukaisesti

Tontti toteutetaan tonttikohtaisesti seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Fira sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontit täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon tämän Toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, asemakaavan muutoksen nro 12475 sekä tonttien varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen sekä soveltuvin osin 28.2.2018 allekirjoitetun toteutussopimuksen ja sen liitteiden kuten Tarjouspyynnön, Suunnitelman ja arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.
- Suunnitelmassa on kysymys Firan antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Fira on velvollinen noudattamaan tontin toteutuksessa vähintään

Suunnitelmassa ilmoitettuja ja Kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi Firan toteutettavaksi ilmoittamia asuintilojen kerrosalamääriä ja pysäköintiratkaisuja siten kuin seuraavissa kappaleissa on tarkennettu sekä Kaupungin ilmoittamia perheasunto- ja rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa Kaupungilla on oikeus muun muassa pidättäytyä tontin myynnistä ja/tai vuokraamisesta sekä periä Firalta sopimussakkoa tässä Toteutussovituksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksissa sovittujen ehtojen mukaisesti.

- Selvyyden vuoksi todetaan, että Fira on velvollinen Suunnitelman ja laatulupauksen perusteella noudattamaan muun muassa Suunnitelmassa esitettyjä

- kerrosalamääriä
- massoittelua
- rakennusten korkeuksia
- rakennustyyppejä
- monipuolisia ja vaihtelevia asuntotyyppejä ja asuntojakaumia
- arkkitehtonista yleisilmettä
- julkisivumateriaaleja
- väljiä porraskäytäviä

sekä muun muassa

- toteuttamaan mielenkiintoisen omaleimaisen julkisivujaon ihmisen mittakaavaiseen tiiliseen jalustaan "kylään" ja keveämpään lasiseen yläosaan "pilveen"
- toteuttamaan sisäänvedetyssä ns. "pilvikerroksessa" isot, monikäyttöiset ja kesällä ylälämpenemiseltä ja talvella kylmältä suojaavat parvekkeet
- toteuttamaan Suunnitelmassa esitettyjä erilaisia talotyyppejä sekä rakennusten yläkerroksiin yhdisteltäviä asuntoja
- toteuttamaan ensimmäisen kerroksen monikäyttötilat
- toteuttamaan rakennusten ylimpiin kerroksiin kaavan mukaiset saunaosastot
- toteuttamaan joidenkin rakennusten "pilven" julkisivuihin ja/tai vesikatolle aurinkopaneeleita, jolloin rakennusten julkisivupinta toimii energiakeräimenä sekä tutkimaan mahdollisuutta sijoittaa parvekkeille integroitua aurinkopaneeleita
- toteuttamaan rakennuksiin älykkään taloteknisen järjestelmän
- toteuttamaan vehreät, yhtenäiset ja avarat pihat, jolla on oma teemansa
- sijoittamaan korttelin 17117 autopaikat korttelissa 17121 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen lisäehdoissa (asuntotonttien

vuokrasopimusten lisäehdot ja kiinteistökaupan esisopimuksen lisäehdot) tarkemmin määritetyllä tavalla

- allekirjoittamaan käyttö-/rasite-/yhteisjärjestely-/huoneenvuokra- ja/tai muun vastaavan sopimuksen yhteispihatontin (AH) 17118/1 ja sillä sijaitsevan yhteiskäyttörakennuksen käytön ja muiden seikkojen osalta lisäehdoissa (asuntotonttien vuokrasopimusten lisäehdot ja kiinteistökaupan esisopimuksen lisäehdot) tarkemmin määritetyllä tavalla

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontti 17117/1 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asuinrakennusoikeus on 3 900 k-m² ja asemakaavan mukaisten monikäyttötilojen 270 k-m².

Tontin 17117/1 pinta-ala noin 1 322 m² ja osoite Rullakkotori 1. Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana on Fira Rakennuttaja Oy tai heidän nimeämensä toimija. Tontin 17117/1 suunnittelu on käynnissä ja rakennustöiden on tarkoitus alkaa loppuvuodesta 2022.

Hankkeen suunnitelma on hyväksytty 7.4.2022 alueryhmässä. Suunnitelman mukaan tontille rakennetaan ARA-tuettuja vuokra-asuntoja (pitkä korkotuki).

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö ei ole vielä tutkinut tontille toteutettavia rakennuksia koskevia suunnitelmia (pääpiirustuksia). Suunnitelmat tulevat tutkittavaksi Lupapisteen kautta.

Energiatohokkuus

Vuokra-alueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatohokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A-energiatohokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on vähintään 75 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokrausta esittämään Kaupungille tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatohokkuutta osoittavan Kaupungin (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –pavelun) hyväksymän selvityksen.

Autopaikat

Asemakaavan mukaisia velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap /135 k-m². Korttelin 17117 autopaikat sijoitetaan korttelissa 17121 pysäköintilaitokseen.

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 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.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alue on osa entistä maaliikennekeskuksen aluetta. Maaliikennekeskuksen alueen maaperä on puhdistettu ympäristöviranomaisen päätöksen (HEL 2016-008455, 19.8.2016) mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu raportti (Metsälän maaliikennekeskuksen alue, Toimenpideraportti, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 16.1.2017). Helsingin ympäristökeskus on 31.1.2017 antanut kunnostustyöstä lausunnon, jonka mukaan alue on puhdistettu em. päätöksen mukaisesti. Koska kunnostusalueelle on jäänyt kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, on lausunnon mukaan alueella tehtävistä kaivutöistä ilmoitettava ympäristökeskukseen. Vuokralainen vastaa ko. ilmoituksen tekemisestä vuokra-alueella.

Maaliikennekeskuksen alueella on tehty kunnostuksen jälkeen lisätutkimuksia (Metsälän entisen maaliikennekeskuksen alueen ympäristötekniset tutkimukset, Koontiraportti, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 22.10.2018). Lisäksi postipuiston kaava-alueella on todettu pohjavedessä kloorattuja hiilivetyjä.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrausehdot).

Rakentamiskelpoisuus

Kaupungin ilmoituksen mukaan ensin rakennettavilla tontilla 1 voidaan aloittaa rakentaminen syksyllä 2022. Tontit ilmoitetaan rakentamiskelpoisiksi kaupungin erillisellä ilmoituksella

Rasitteet ja yhteisjärjestely

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja myös yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä mahdollisia rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) hyväksyttäväksi.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto ei ole vielä vahvistanut tontin 17117/1 vuokrausperiaatteita. Vuokrausperiaatteita koskevan esityksen mukaisesti korttelin 17117 tontille 1 tullaan esittämään vuokrausperiaatteet 31.12.2085 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotontin (AK) 17117/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 32,50 (nykyarvo 3/22, ind. 2115 on noin 687,38) euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Asuntoihin rakennettavien pääkäyttötarkoituksen mukaisen tilan vaatimukset täyttävien parvien osalta peritään asuntokerrosalaa vastaavaa maanvuokraa.

Tonteille mahdollisesti toteutettavien monikäyttötilojen, kuten liike-, toimisto-, kahvila-, ravintola-, työ- tai vastaavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

- Pasilan Postipuiston alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta peritään asuinrakennusoikeuden osuudesta valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2026 saakka.
- Tämän jälkeen valtion tukeman (pitkä korkotuki) asuntotuotannon osalta tonttien 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 perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti.

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind.2115)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 2115)	Alennettu alkuvuosisivuokra 70 %
3 900	32,50	687,38	5 070,00	107 230,50	75 061,35
270	32,50	687,38	438,75	9 279,56	6 495,69

yht. 81 557,04

$(3\,900\text{ k-m}^2 \times 32,50\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 21,15 \times 70\% + (270\text{ k-m}^2 \times 32,50\text{ e/k-m}^2 \times 5\%) \times 21,15 \times 70\%$

Vakiintuneen käytännön mukaan tontin maanvuokra peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta.

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 13 592,84 euroa (81 557,04:12x2)

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esimerkiksi maanrakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Tällöin tontin vuokra on 6 796,42 euroa / kuukausi (81 557,04:12)

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.5.2022 ja on voimassa 30.4.2023 saakka.

Lisäehdot

Muutoin ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä, rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.