

MUISTIO 20.10.2023

Asuntotontin (AK, 7 200 k-m² + 300 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten (Pasila, Postipuisto tontti 17129/1)

HEL 2023-013234

Kuormakatu 2

Hakemus

Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 3.10.2023 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Helsingin Asumisoikeus Oy:lle Pasilan Postipuistosta pitkäaikaisesti valtion tukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten asuinkerrostalotontin (AK) 17129/1.

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 omistus- ja/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 muun muassa Pasilan, Maaliikennekeskuksen alueen asuinkerrostalokorttelin 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.
- 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.
- Mahdollisessa Hitas-tuotannossa noudatetaan Hitas I-ehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja mahdollisessa Hitas-tuotannossa liitteenä 10 olevia Hitas-tontinvarausten ehtoja.

Tonttipäällikkö päätti 6.4.2018 (14 §), 13.12.2019 (95 §) ja 3.2.2021(5 §) jatkaa tonttien 17129/1-3 varauksia 31.12.2021 saakka entisin ehdoin.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti vuokrata 11.11.2021 (177 §) asema-kaavan muutoksen nro 12475 mukaisen Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17129 tontin 1 (pinta-ala noin 2 335 m²,

os. Kuormakatu 2) Helsingin kaupungin asuntotuotannolle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.11.2021 - 15.10.2022. (A11117-215)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontti 17129/2 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asuinrakennusoikeus on 7 200 k-m² ja liiketilojen rakennusoikeus 300 k-m².

Kortteliin 17129 on tehty 24.8.2020 voimaantullut tonttijako nro 13522. Tontin 17129/1 pinta-ala on noin 2 335 m² ja osoite Kuormakatu 2. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.9.2020.

Keskipinta-alavaatimus

Keskipinta-alavaatimusta ei noudateta asumisoikeusasuntojen osalta. Asuntojen keskipinta-ala on 63 m².

Maaperätiedot

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 kynnyсарvon 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).

Suunnitelmat

Tontille rakennetaan asuinkerrostalo, jossa on 12 kerroksiset ja 7 kerroksiset osat. Kolmiportaisessa rakennuksessa on 94 asumisoikeusasuntoa ja viisi liiketilaa.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 17.3.2022 (3 §) myöntää tontille 17129/1 rakennusluvan (LP-091-2021-09196) sekä 18.10.2023 rakentamisen aikaisen muutoksen luvan (LP-091-2023-02216). Näiden lupien mukaisesti pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala ylittyy 291 k-m² asemakaavan mukaisesta. Asemakaavan sallima tontin rakennusoikeus on yhteensä 7 200 k-m² + 300 k-m². Rakennusoikeus ylittyy 291 k-m² ollen yhteensä 7 791 k-m² (7 491 k-m² asuin ja 300 k-m² liiketilaa).

Tontin 17129/1 piirustukset on hyväksytty maaomaisuuden kehittäminen- ja tontit palvelussa. Vuokranmääritystä varten tarkastettu yhteenlaskettu kerrosala on 7 791 k- m², josta 7 491 k- m² on pääkäyttötarkoituksen mukaista asuinkerrosalaa ja 300 k- m² liiketilaa.

Näin ollen vuokraa peritään käytetystä rakennusoikeudesta 7 491 k- m² + 300 k- m².

Energiatehokkuus

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

Hakijan toimittaman energiatodistuksen mukaan rakennuksen energiatehokkuusluokka on A2018 (E-luku on rakennusten osalta 73 kWh/m²).

Auto- ja pyöräpaikat

Asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tonttia 17129/1 palvelevat autopaikat tulee sijoittaa LPA-autopaikkatontille 17129/3 rakennettavaan Postipuiston Pysäköinti Oy:n omistamaan ja hallitsemaan pysäköintilaitokseen. Kyseiseen pysäköintilaitokseen sijoitetaan autopaikkoja kortteleiden 17129 ja 17130 tontteja varten.

Asemakaavan mukaisia velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap /135 k-m. Tontin 17129/1 asuintalon autopaikat 55 kpl sijoitetaan korttelissa 17129 sijaitsevaan em. pysäköintilaitokseen.

Edellä mainittujen tonttien tulevat vuokralaiset ovat velvollisia keskenään sopimaan pysäköintilaitoksen toteuttamisesta, käytöstä ja hallinnoinnista.

Lisäksi tontille sijoitetaan 260 pyöräpaikkaa. Näistä sisätiloissa on yli 75 %.

Tarkemmat tiedot ja 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 ulos-vuokrattavia 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 aiheutu-vien kustannusten jakamisesta tonttien vuokralaisten/omistajien (kaupunkia lukuun ottamatta) kesken.

Ensimmäisenä toteutettavien kortteleiden 17115, 17120, 17122 ja 17126 toteuttajat ovat yhteistyössä kustannuksellaan laatineet yhteiskäyttörakennuksen hallintaa ja käyttöä koskevan huoneenvuokrasopimuksen sekä esittäneet sopimuksen etukäteen kaupungin (maa-omaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) hyväksyttäväksi.

Kunkin tontin vuokralainen/omistaja (kaupunkia lukuun ottamatta) on velvollinen allekirjoittamaan edellä mainitun huoneenvuokrasopimuksen viimeistään po. tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kaupakirjan 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).

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 alkuvuosialennusta esim. alueen keskeneräisyyden vuoksi ei oteta huomioon vakuutta laskettaessa.

Vuokrasopimuksen 3.2 §:n mukainen vakuuden määrä on 518 000 euroa (3 x (164 801,25 euroa + 7 626,30 euroa) + pyöristys ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon).

Maanvuokra

Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien vuokramäärityksessä 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 kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARA:n hyväksymään enimmäishintaan.

Tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n edellyttämä alennus. Alennus on määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittelyssä noudatetaan lain (laki vuokraasuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korotuksesta 604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta. Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä alennus koskee ns. pitkällä korkotuella (laki vuokraasuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korotuksesta 604/2001) toteutettavia hankkeita. Alennus voidaan myöntää

myös muille valtion tukemille hankkeille, mikäli siihen on lainsäädäntöön tai viranomaisohjeisiin perustuva syy.

Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan mm. alueen rakentamisen keskeneräisyyden perusteella maanvuokrasta voidaan myöntää huojennusta määrältään enintään 20 prosenttia tontin perittävästä vuosivuokrasta. Huojennus on voimassa enintään 5 vuotta.

Tontin arvioitu markkinahinta on viereisten tonttien arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 975 e/k-m². ARA on hyväksynyt tontin rakennusoikeuden yksikköhinnaksi 550 e/k-m².

Tontin arvioitu markkinahinta on arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella liiketilan osalta noin 500 e/k- m².

Asuntotontin asuintilan markkinahintaisesta vuosivuokrasta peritään 56,41 % 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 %.

Asuinrakennusoikeuden arvioitu markkinavuokraushinta on n. 292 149,00 euroa/vuosi ja alennettu vuokra 164 801,25 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2311). Näin ollen subventio euroina 127 347,75 per vuosi on noin euroa eli 43,59 %.

Alueen keskeneräisyyden vuoksi edellä määritellyn mukaisesta alennetusta vuosivuokrasta (164 801,25 euroa) peritään myönnetyn huojennuksen (30 %) johdosta 70 % 31.12.2026 saakka.

Kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatteita koskevalla päätöksellä 19.1.2022 (10 §) määritelty liiketilan hinta on 508,42 e/k- m², jolloin liiketilan vuokra on 7 626,30 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2311)

Alueen keskeneräisyyden vuoksi edellä määritellyn mukaisesta vuosivuokrasta (7 626,30 euroa) peritään myönnetyn huojennuksen (30 %) johdosta 30 % 31.12.2026 saakka.

Näin ollen kiinteä alkuvuosivuokra (1.1-31.12) on edellä mainitut alennukset huomioiden (115 360,88 + 5 338,41) 120 699,29 euroa.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.11.2023 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston 19.1.2022 (10 §) vahvistamien yleisten vuokrausperiaatteiden mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0912770-2) on merkitty kaupparekisteriin 28.10.1992.

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi Postipuiston alueella tavanomaisesti noudatettavat lisäehdot, jotka koskevat muun muassa yhteiskäyttörakennusta, maaperän puhdistamista, väestönsuojapaikkojen ja autopaikkojen järjestämistä sekä rakentamisen logistista ohjausta.

Muilta osin viitataan liitteenä 1 olevaan maanvuokrasopimusluonnokseen.