



Kaupunkiympäristön toimiala  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Asuntotontit

## Muistio

### **Asuntotontin (AK, 4 800 + 100 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asuntotuotannolle rakennusluvan hakemista varten (Pasila, Postipuisto, tontti 17129/2)**

HEL 2021-012356

Kuormakuja 4

## Hakemus

Helsingin kaupungin asuntotuotanto (Y-tunnus 0201256-6) pyytää 22.10.2021 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi perustettavan yhtiön lukuun asuntotontin 17129/2 rakennusluvan hakemista varten 16.11.2021 alkaen.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin.

Hakemus on liitetty Ahjossa toimenpiteisiin.

## Varauspäättös

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 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-m<sup>2</sup>). Nyt tehtävällä varauksella varataan asuntotuotantotoimistolle lisää 36 500 k-m<sup>2</sup> 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.

Korttelin asuikerrotalotontit 17129/1 ja 2 varattiin välimuodon vuokra-asuntotuotantoon. Lisäksi korttelin tontti 17129/3 on kortteleiden 17129 ja 17130 autopaikkoja palveleva LPA-tontti.

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.

### **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 4 800 k-m<sup>2</sup> ja liiketilojen rakennusoikeus 100 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavassa tontin 17129/2 alueella on yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä kalliota ei saa porata tai louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.

Tontin pinta-ala on noin 2 071 m<sup>2</sup> ja osoite Kuormakuja 4. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.9.2020.

### **Piirustukset**

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö ei ole vielä tarkastanut tontille toteutettavia rakennuksia koskevia piirustuksia. Piirustukset tulevat tarkistettavaksi Lupapistein kautta.

Lyhytaikaisessa vuokrauksessa maanvuokra määritetään tontin asemakaavan muutoksen nro 12475 salliman rakennusoikeuden mukaan. Maanvuokran perusteena on kuitenkin aina vähintään asemakaavan sallima kerrosala.

### **Suunnitelmat ja Hitas –hankinta-arvo**

Hankkeen rakennuttajana on Helsingin kaupungin asuntotuotanto. Hakemuksen mukaan tontille 17129/2 rakennetaan vapaarahoitteisia omistus-asuntoja Hitas I -ehdoin 60 kpl (3 748 as-m<sup>2</sup>).

Toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosalamäärä on 12.8.2021 alueryhmässä esitettyjen suunnitelmien mukaan 4 600 k-m<sup>2</sup>

(kaavassa 4 800 k-m<sup>2</sup>) ja asuntojen keskipinta-ala 62,5 h-m<sup>2</sup>. Perheasuntojen osuus huoneistoalasta 68,7%, näiden keskipinta-ala 80,5 m<sup>2</sup>. Arvioitu rakentamisen aloitusajankohta on 2/2022.

Hankkeen suunnitelmat on esitetty alueryhmän kokouksissa 12.2.2021, 12.8.2021 ja 29.10.2021. Päivitetyissä suunnitelmissa on huomioitu alueryhmän kommentteissa esitetyt kehittämiskohteet. Alueryhmä ei näe siten estettä po. kohteen jatkosuunnittelulle, Hitas-työryhmän käsittelylle ja rakennusluvan hakemiselle edellä mainittujen suunnitelmien mukaisesti.

Hitas-työryhmä ei ole vielä antanut puoltavaa lausuntoa kohteen suunnitelmien ja hankinta-arvon hyväksymiselle.

Hankkeen on toimitettava vuokranantajalle asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalvelut -yksikön päällikön päätökset suunnitelmien ja hankinta-arvon hyväksymisestä ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

#### Hitas-tuotantoa koskevat ehdot ja sitoumus

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen mukaan 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuva asunto-osakeyhtiö vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua yhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta.

Asunto-osakeyhtiölle luovutettavan tontin 17129/2 lyhytaikaiseen vuokrasopimukseen ja yhtiöjärjestykseen on sisällytettävä 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden uudet Hitas I -ehdot. Hitas I -järjestelmän mukaisesti kaupunki jää yhtiön osakkaaksi, mistä hanke toimittaa erillisen sitoumuksen ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista.

Lisäksi päätöksen mukaan myyjän on 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden osalta varmistettava asuntopalvelut-yksiköltä ja Hitas-asuntojen (osakkeiden) ostajilta, etteivät ostajat pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja. Kaupan ehdoksi on asetettava, että aiemmat Hitas-asunnot on myytävä tai muutoin luovutettava omistusoikeudella ennen kuin kauppa uudesta asunnosta tulee lopulliseksi.

Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle ennen tontin lyhytaikaista vuokraamista kaupungin hyväksymän uuden mallin mukaisen Hitas-sitoumuksen, jonka mukaan rakennuttaja sitoutuu muun muassa myymään Helsingin kaupungin (rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden tilapalveluiden) omistukseen sen valitseman yhtiön huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään kahden viikon kuluessa siitä, kun kohteen RS-valmius on saatu RS-pankilta.

Lisäksi mainitussa sitoumuksessa rakennuttaja sitoutuu noudattamaan asunto-osakkeiden myynnin osalta omistamisrajoituksen valvontaa ja arvontaa sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hakinta-arvon noudattamista koskevia velvoitteita.

Hanke on toimittanut kaupungille edellä mainitun, 21.10.2021 päivätyn ja allekirjoitetun sitoumuksen.

### **Perheasuntovaatimus**

Hitas-omistusasuntotuotannossa vuokra-alueelle toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.

Vuokra-alueelle toteutettavasta asuinhuoneistoalasta on hakemuksen mukaan 68,7% perheasuntoja ja näiden keskipinta-ala 80,5 m<sup>2</sup>.

### **Energiatehokkuus**

Tontille toteutettavien rakennusten tulee täyttää vähintään energiatehokkuusluokan B<sub>2018</sub> asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikölle tontille rakennettavia rakennuksia koskevan energiatodistuksen tai muun rakennusten energiatehokkuutta osoittavan tontit-yksikön hyväksymän selvityksen.

### **Aurinkoenergia**

Vuokralainen on sopinut kaupungin kanssa aurinkoenergian hyödyntämisestä korttelissa 17129.

Vuokralainen on siten tietoinen ja hyväksyy sen, että kortteliin 17129 tulee rakentaa aurinkosähköjärjestelmiä, joiden välityksellä tuotetaan energiaa kiinteistöjen käyttöön.

### **Auto- ja pyöräpaikat**

Asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tonttia 17129/2 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 17129/2 asuintalon autopaikat 31 kpl + 3 liiketilan autopaikkaa (yht. 34 ap) sijoitetaan korttelissa 17129 sijaitsevaan em. pysäköintilaitokseen. Näistä autopaikoista 2 on le-paikkaa.

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

Lisäksi tontille sijoitetaan 154 pyöräpaikkaa, 5 vieraspyöräpaikkaa ja 2 liiketilan pyöräpaikkaa. Näistä sisätiloissa on 75 % eli 116 pp.

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 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 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-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

## **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 kynnsarvon 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 ympäristötekniiset 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**

Vuokra-alueella on osittain sijainnut rakennus, joka on purettu. Alueen maaperässä on todettu jätejakeita. Lisäksi vuokra-alueella sijaitsee vanhoja johtoja.

## 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.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

## Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto ei ole vielä vahvistanut tonttia 17129/2 koskevia vuokrausperiaatteita. Vuokrausperiaatteet tultaneen esittämään vahvistettavaksi seuraavasti:

- Asuinkerrostalotontin (AK) 17129/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitasasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 36 euroa (nykyarvo 11/2021, ind. 2026 on noin 729,36 euroa) ja liiketilojen osalta 22 euroa (nykyarvo 11/2021, ind. 2026 on noin 445,72 euroa).
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- 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.
- Valtion tukeman 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 % ja muiden tonttien 5% sen laskennallisesta hinnasta.

## Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 2026)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 2026)	Alennettu alkuvuosisivuokra 80 % 31.12.2026 saakka
4 800	36	729,36	6 912,00	140 037,12	112 029,70
100	22	445,72	88	1782,88	1 426,30
					yht. 113 456,00

$(4\,800\text{ k-m}^2 \times 36\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 20,26 \times 80\%$   
 $(100\text{ k-m}^2 \times 22\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 20,26 \times 80\%$

Vakiintuneen käytännön mukaan tontin maanvuokraa peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta. Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta (16.11.2021 - 15.10.2022) 18 671,62 + 237,72 euroa = 18 909,33 euroa (112 029,70 euroa / 12 kk x 2 kk + 1 426,30 euroa / 12 kk x 2 kk).

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esim. maarakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta. Tällöin tontin vuokra on 9 335,81 + 118,86 = 9 454,67 euroa/kk (113 456 euroa / 12 kk).

### Lisäehdot

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