

Liite 2 Muistio

Asuntotonttien (kerrostalo, 3 780 ja 3 660 k-m²) myyminen Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastolle sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Pasila, Postipuiston pohjoisosa, tontit 17115/6 ja 7)

Metsäläntie 8 a ja 8 b

Hakemus

Rakennusliike Evälahti Oy pyytää 20.8.2021 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki myisi Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto:lle asuinke-rostalotontit (AK) 17115/6 ja 7.

Tonteille toteutetaan sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Hakemus liitetään 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 asun- tohankkeiden suunnittelua ja toteuttamista varten 31.12.2016 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Alueelle kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta noin 20 % toteute- taan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona, 40 % välimuodon asun- totuotantona ja 40 % vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona. Sääntelemättömästä asunto- tuotannosta enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.
- Sääntelemättömän asuntotuotannon toteuttajat valitaan idea-/konseptikil- pailulla.
- Sääntelemätön asuntotuotanto varataan kilpailun voittajien toteutetta- vaksi. Voittajien toteutettavaksi voidaan kiinteistölautakunnan harkin- nan mukaan varata myös enintään noin 50 % välimuodon asuntotuo- tantoon tarkoitettua asuinrakennusoikeudesta.
- Sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettut tontit luovutetaan myy- mällä 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:n (Y-tunnus 0158992-9) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Rakennusliike Evälahti Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuk-

sessä sovittuja ehtoja. Päätöksen mukaan Rakennusliike Evälahti Oy:n tulee toteuttaa tontille 17115/4 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 3 050 k-m², monikäyttötilaa vähintään 300 k-m². Yhtiö ostaa tontin 17115/4 kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 800 euroa/k-m² ja monikäyttötilan 400 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 2,5 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.

Kiinteistökaupan esisopimus

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 velvollinen noudattamaan tontin toteutuksessa vähintään lopullisessa projektisuunnitelmassa ilmoitettuja ja kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita 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 17115/6 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asuinrakennusoikeus on 3 780 k-m².

Kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontti 17115/7 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asuinrakennusoikeus on 3 660 k-m².

Asemakaavassa tonttien 17115/6 ja 7 alueella on pihakansi (pka), jonka alapuolelle saa sijoittaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja. Tontilta 17115/6 on pihakannen alla oleviin tiloihin johtava ajoluiska, jonka sijainti on ohjeellinen. Tontin 17115/6 ajoluiskan kohdalla on yhdykuntateknisen huollon tunnelin osa, jonka läheisyydessä kalliota ei saa porata tai louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.

Asemakaavan mukaan korttelin 17115 autopaikat tulee rakentaa keskitettyinä korttelikohtaisesti pihakannen alle. Kansirakenteissa on otettava huomioon pelastusajoneuvojen paino. Pihakannen alaiset pysäköintitilat saa rakentaa yhteinäisenä ilman tontin rajaseinää. Mikäli rajaseinä ei rakenneta, tulee eri tontteja käsitellä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Pihakannen alaisiin pysäköintitiloihin saa kulkea naapuritonttien kautta. Autopaikka voi sijaita toisella tontilla samassa korttelissa.

Autopaikkojen määrä on asuinkerrostalojen osalta vähintään 1 ap/135 k-m². Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan mainittuun kaavaan.

Vapaa-ajan tiloista osa, joka vastaa vähintään 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta, tulee kummankin tontin osalta sijoittaa AH-korttelialueen 17118 yhteisrakennukseen.

Korttelin 17115 sisäpihan/pihakannen on muodostettava yhteinen leikki- ja oleskelualue. Pihakansi on rakennettava viereiseen piha-alueeseen liittyväksi. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Huoltoajo tonteille toisen tontin kautta on sallittu.

Tonttitiedot

Tontin 17115/6 pinta-ala on noin 995 m² ja osoite Metsäläntie 8 b. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 17.4.2020.

Tontin 17115/7 pinta-ala on noin 1 337 m² ja osoite Metsäläntie 8 a. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 17.4.2020.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 11.3.2021 (37 §) vuokrata Rakennusliike Evälahti Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Helsingin kaupungin 17. kaupungin-osan (Pasila) korttelin 17115 tontin 6 (pinta-ala noin 995 m², os. Metsäläntie 8 b) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.3.2021-15.3.2022 päätöksessä mainituin ehdoin (A1117-200).

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 11.3.2021 (38 §) vuokrata Rakennusliike Evälahti Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Helsingin kaupungin 17. kaupungin-osan (Pasila) korttelin 17115 tontin 7 (pinta-ala noin 1 337 m², os. Metsäläntie 8 a) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.3.2021-15.3.2022 päätöksessä mainituin ehdoin (A1117-201).

Ostaja

Tonttien ostaja on Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto, joka vastaa kauppahinnan suorittamisesta. Lisäksi rahastoyhtiöllä on myötävaikutusvelvollisuus siihen, että tonttien tulevat vuokralaiset (perustettavat asunto-osakeyhtiöt) sekä Rakennusliike Evälahti Oy voivat täyttää kauppakirjan velvoitteet suhteessa kaupunkiin kauppakirjassa mainitulla tavalla.

Maaperätiedot

Kaupungin käytettävissä olevien tietojen perusteella tontit ovat oleet osa entistä maaliikennekeskuksen aluetta, joka on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään.

Maaliikennekeskuksen alueen maaperä on puhdistettu ympäristöviranomaisen päätöksen mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu raportti. Helsingin ympäristökeskus on antanut 31.1.2017 kunnostustyöstä lausunnon, jonka mukaan alue on puhdistettu edellä mainitun päätöksen mukaisesti. Lausunnon mukaan alueella tehtävistä kaivutöistä on ilmoitettava ympäristöviranomaiselle. Lisäksi kunnostuksen loppuraportti ja ympäristöviranomaisen tarkastuskirje tulee liittää alueelle rakennettavan rakennuksen huoltokirjaan. Asunto-osakeyhtiö vastaa edellä mainituista toimenpiteistä.

Alueella on tehty kunnostuksen jälkeen lisätutkimuksia. Osassa Postipuiston kaava-aluetta on todettu pohjavedessä kloorattuja hiilivetyjä. Ostajan on varauduttava rakentamisen aikana kaivantovesien tutkimiseen ja puhdistamiseen.

Mikäli tonteilla ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen vastuu jakautuu ostajan, asunto-osakeyhtiön ja toteuttajan sekä kaupungin kesken kaupungin vaikiintuneesti noudattamien periaatteiden mukaan.

Suunnitelmien hyväksyminen ja käytetty rakennusoikeuden määrä

Kummankin tontin hankkeen rakennuttajana on Rakennusliike Evälahti Oy. Tonteilla 17115/ 6 ja 7 on tarkoitus aloittaa rakentaminen lokakuussa 2021.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 1.7.2021 (156 §) myöntää tontille 17115/6 rakennusluvan (17-1592-21-A), jonka mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala on kaavanmukainen 3 780 k-m².

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 1.7.2021 (155 §) myöntää tontille 17115/7 rakennusluvan (17-1594-21-A), jonka mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala on kaavanmukainen 3 660 k-m².

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti samoilla em. päätöksillä myöntää 17115/6 ja 7 alueelle sijoitettavaa pihakantta ja pysäköintihallia varten rakennusluvat kummallekin tontille. Pysäköintihalli tulee osaksi koko korttelia 17115 käsittävää, eri tonteilla olevien taloyhtiöiden yhteisjärjestelysopimuksen mukaan yhteisesti hallinnoimaa pysäköintihallia ja kansipihaa. Pysäköintihallin ja kansipihan 1. vaiheelle tonteilla 1,2,3 ja 8 on jo myönnetty rakennuslupa (lupatunnus 17-2716-19-A).

Tonttien 17115/6 ja 7 piirustukset on hyväksytty Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa 14.9.2021. Tontin 17115/6 kauppahinta määräytyy toteutettavan asuinrakennusoikeuden 3 780 k-m² ja monitoimitilan 43 k-m² mukaan ja tontin 17115/7 toteutettavan asuinrakennusoikeuden 3 660 k-m² mukaan. Tontin 17115/6 rakennettavan rakennuksen asunnon yhteydessä oleva työtila 43 k-m², on laskettu toteutettavaan kerrosalaan, jolloin asemakaavan sallima 3 780 k-m²:n rakennusoikeus ylittyy 43 k-m². Kauppahinta peritään em. piirustusten mukaisen, jolloin se on tontilta 17115/6 asuinrakennusoikeuden mukaisesti 3 780 k-m² + 43 k-m² monitoimitilaa ja tontilta 17115/7 asuinrakennusoikeuden mukaisesti 3 660 k-m².

Tontille 17115/6 toteutetaan 52 sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistus-asuntoa, joiden keskipinta-ala on noin 60,7 as-m². Asuntojen huoneistoalasta 57,6 % on asuntoja, joissa on vähintään kaksi makuuhuonetta. Näiden asuntojen keskipinta-ala on 86,5 m². Pääsuunnittelija on Veikko Ojanlatva Playa Arkkitehdit Oy:stä.

Tontille 17115/7 toteutetaan 46 sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistus-asuntoa, joiden keskipinta-ala on noin 66,1 as-m². Asuntojen huoneistoalasta 50,8 % on asuntoja, joissa on vähintään kaksi makuuhuonetta. Näiden asuntojen keskipinta-ala on 103 m². Pääsuunnittelija on Veikko Ojanlatva Playa Arkkitehdit Oy:stä.

Tonttia 17115/6 varten tulee rakentaa 23 autopaikkaa ja tonttia 17115/7 varten tulee rakentaa 22 autopaikkaa. Autopaikat sijoitetaan korttelin 17115 alueelle toteutettavaan yksityiseen pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen. Kyseiseen pysäköintilaitokseen sijoitetaan autopaikkoja korttelin 17115 tontteja varten.

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennusluvan ja hankkeen toimittamien 11.3.2021 päivättyjen energiatodistusten mukaan rakennusten suunnitellut energiatehokkuusluokat ovat tontin 17115/6 rakennuksen osalta B2018 (E-luku on 86 kWh_E/(m²vuosi)) ja tontin 17115/7 rakennuksen osalta A2018 (E-luku on 74 kWh_E/(m²vuosi)).

Keskipinta-alavaatimus

Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan sääntelemättömänä omistusasunto-tuotantona toteutettavien korttelin 17115 tonttien asuinhuoneistoalasta noin 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla noin 80 h-m².

Edellä mainittu perheasuntojen määrä voi sisältää enintään 20 % perheasuntoja, jotka muodostuvat kahdesta pienemmästä asunnosta ja joissa on kaksi eri osakesarjaa. Rakennusliike Evälahti Oy on velvollinen huolehtimaan, että tällaiset myöhemmin mahdollisesti jaettavat perheasunnot (enintään 20 %) tulee ensimmäisen kerran myydä yhtenä kokonaisuutena (eri osakesarjat) samalle ostajalle.

Eri osakesarjat mahdollistavat mainittujen perheasuntojen (enintään 20 %) jakamisen myöhemmin kahdeksi erilliseksi asunnoksi, mikäli rakennuslupaviranomainen myöntää jakamiselle tarvittavat luvat. Tällöin perheasuntoja tulee olla kuitenkin aina vähintään 40 % huoneistoalasta, ja näiden keskipinta-ala noin 80 h-m².

Selvityksen mukaan perheasuntojen osuus tontin 17115/6 huoneistoalasta on 57,6 % asuntoja, joissa on vähintään kaksi makuuhuonetta ja joiden keskipinta-ala on 86,5 m². Tontin 17115/7 huoneistoalasta on 50,8 % asuntoja, joissa on vähintään kaksi makuuhuonetta ja joiden keskipinta-ala on 103 m².

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

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 asunto-osakeyhtiö on velvollinen allekirjoittamaan hallitsemansa tontin osalta edellä mainitut sopimukset, kuten huoneenvuokrasopimuksen.

Asunto-osakeyhtiö on velvollinen allekirjoittamaan edellä mainitun huoneenvuokrasopimuksen viimeistään po. tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä, ellei kaupungin kanssa asiassa toisin sovita. Tällöin huoneenvuokramaksuvelvollisuus 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 on esittänyt, että yhteiskäyttörakennuksen huoneenvuokrasopimuksen allekirjoittamista voitaisiin siirtää AK-tonttien osalta myöhäisemmäksi yhteiskäyttörakennuksen rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisen yhteyteen. Tämän vuoksi asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat velvolliset allekirjoittamaan ennen tontin kauppaa sitoumuksen, jonka mukaan asunto-osakeyhtiö sitoutuu allekirjoittamaan mainitun huoneenvuokrasopimuksen viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun yhteiskäyttörakennuksen rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja kun Fira Oy on ilmoittanut po. asiasta yhtiölle.

Selvyyden vuoksi todetaan, että asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat tietoisia ja hyväksyvät 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: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).

Myyntiperiaatteet ja kauppahinta

Kaupunginvaltuusto päätöksen 30.8.2017 (301 §) ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan tonttien 17115/6 ja 7 asuinrakennusoikeuden yksikköhinta on 800 euroa/k-m² ja monikäyttötilan rakennusoikeuden hinta on 400 €/k-m².

Tontin 17115/6 kauppahinta määräytyy edellä mainitun päätöksen, kiinteistökaupan esisopimuksen sekä tontille toteutettavan asuinkerrosalan 3 823 k-m²:n mukaan. Tällöin tontin kauppahinta on yhteensä 3 041 200 euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta $3\,780\text{ k-m}^2 \times 800\text{ euroa/k-m}^2 = 3\,024\,000$ euroa sekä monitoimitilan rakennusoikeudesta $43\text{ k-m}^2 \times 400\text{ euroa} = 17\,200$ euroa.

Tontin 17115/7 kauppahinta määräytyy edellä mainitun päätöksen, kiinteistökaupan esisopimuksen sekä tontille toteutettavan asuinkerrosalan 3 660 k-m²:n mukaan. Tällöin tontin 17115/7 kauppahinta on yhteensä 2 928 000 euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta $(3\,660\text{ k-m}^2 \times 800\text{ euroa/k-m}^2 = 2\,928\,000)$.

Lisäkauppahinta

Kaupungilla on oikeus periä tontista 17115/6 ja 7 edellä mainitun kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan esimerkiksi lainvoimaisen rakennusluvan muutoslavan tai kaavamutoksen johdosta asuintilaa tai muuta vastaavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa tontille 17115/6 yhteensä enemmän kuin 3 823 k-m² ja tontille 17115/7 enemmän kuin 3 660 k-m².

Lisäkauppahinta määräytyy noudattaen edellä kauppahinnan määräytymisessä käytettyjä asuin- ja monikäyttötilojen rakennusoikeuden yksikköhintoja.

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä esittämään tontin osalta kaupungille kunkin rakennusluvan, rakennusluvan muutosluvan, poikkeamispäätöksen tai vastaavan tultua lainvoimaiseksi selvityksen kustakin mainitusta luvasta tai vastaavasta ilmenevästä käytettävästä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava kaupungille viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun ostajalle on kirjallisesti ilmoitettu maksettavasta lisäkauppahinnasta ja sen määräytymisen perusteista.

Kaupungin oikeus tontin lisäkauppahintaan on voimassa siihen saakka, kunnes kaikki tontille rakennettavat rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt käyttöönottavaksi. Mikäli kaupungille on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, kaupungilla on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

Rekisteröinti

Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastoa (Y-tunnus 2735964-6) hallinnoi Ålandsbanken Fondbolag Ab (Y-tunnus 1471362-6), joka on merkitty kaupparekisteriin 28.5.1998.

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

Lisäehdot

Kauppakirjaan on sisällytetty asunto-osakeyhtiölle ja toteuttajalle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen sekä niiden liitteiden mukaisia ehtoja.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.