

## Liite 2. Muistio

### Asuntotontin (AK, 9 300 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Pasila, tontti 17128/1)

Lavakatu, Kippikuja, Veturitie

#### Hakemus

Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 14.3.2019 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti Helsingin kaupungin asunnot Oy, perustettavan kohteen lukuun Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17128 tontin 1 rakennusluvan hakemista varten 16.4.2019 alkaen.

#### Varauspäätös

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 Pasilan, Maaliikennekeskuksen alueen asuinrakennuslokorttelit 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-m<sup>2</sup>). Nyt tehtävällä varauksella varataan asuntotuotantotoimistolle lisää 36 500 k-m<sup>2</sup> 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.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontti 17128/1 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asuinrakennusoikeus on 9 300 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavassa tontin 17128/1 alueella on yleiselle jalankululle varattu alueen osa ja kaksi rakennukseen jätettävää kulkuaukkoa, joiden sijainnit ovat ohjeellisia. Aukkojen mitoissa on otettava huomioon pelastustoiminnan vaatimukset.

#### Tonttitiedot

Tontin 17128/1 pinta-ala on noin 3 058 m<sup>2</sup> ja osoite Lavakatu, Kippikuja, Veturitie. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 7.3.2019.

#### 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 kynnyсарvon 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 tuulettuva 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 tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

## Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana on Helsingin kaupungin asuntotuotanto. Tontin 17128/1 suunnittelu on käynnissä, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa tammikuussa 2020.

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

Hankkeen mukaan tontille 17128/1 toteutetaan yhteensä 139 valtion korkotukemaa (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoa, joista 20 asuntoa on kehitysvammaisten erityisryhmille suunnattuja. Toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosalamäärä on noin 9 529 k-m<sup>2</sup>. Pääsuunnittelija on Ark-House arkkitehdit Oy.

Lyhytaikaisessa vuokrauksessa maanvuokra määritetään tontin asemakaavan muutokseen nro 12475 merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalamäärän (rakennusoikeuden) mukaan.

## Energiatehokkuus

Tontille toteutettavien rakennusten tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään tontit-yksikölle vuokra-alueelle rakennettavia rakennuksia koskevan energiatodistuksen tai muun rakennusten energiatehokkuutta osoittavan tontit-yksikön hyväksymän selvityksen.

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.

## Keskipinta-alavaatimus

Perheasuntovaatimus ja sen keskipinta-alavaatimus eivät koske valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja.

## Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

## Autopaikat

Asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tonttia 17128/1 palvelevat autopaikat tulee sijoittaa LPA-autopaikkojen korttelialueelle 17124 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

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.

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-, käyttöi-

keus ja/tai huoneenvuokrasopimukset tai muut vastaavat tarvittavat sopimukset sekä esittämään sopimukset etukäteen kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) hyväksyttäväksi.

Kunakin 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 kokonnan 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).

Selvyiden 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.

#### Johdot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella saattaa sijaita käytössä olevia ja käytöstä poistettuja kunnallisteknisiä johtoja ja viemäreitä. Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin kustannuksellaan selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupunkimittauspalvelulta.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

#### Yhdyskuntateknisen huollon tunneli

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida tontin 17128/1 länsipuolella oleva yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Rakentaminen ei saa vaarantaa tunnelin käyttöä, eikä tunnelin läheisyydessä kalliota saa porata tai louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.

Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin kustannuksellaan selvittämään yhdyskuntateknisen huollon tunnelin sijainnin ennen rakentamisen aloittamista kaupunkimittauspalveluilta.

## Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Hakemuksen mukaan 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 17128/1 osalta rasitteenluonteisista asioista tai rasitteista korttelin 17128 muiden tonttien ja lähialueen 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 maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimukseen ja tarvittaessa muihin luovutusasiakirjoihin.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

## Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 16.1.2019 (6 §) asuinkerrostalotontin (AK) 17128/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotontin (AK) 17128/1 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.

#### Maanvuokra

Edellä mainituilla periaatteilla tontin 17128/1 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 1959)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 1959)	Alennettu vuokra 70 %
9 300	31	607	11 532	225 912	158 138

$$(9\,300 \text{ k-m}^2 \times 31 \text{ e/k-m}^2 \times 4 \%) \times 19,59 - 30 \%$$

#### Maanvuokra vuokra-ajalta

Kiinteistölautakunnan päätöksen 18.12.2001 (950 §) mukaan tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään vuokraa kahdelta kuukaudelta.

Vuokra on koko vuokra-ajalta (16.4.2019 - 15.4.2020) siten 26 356 euroa (158 138 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 13 178 euroa/kk (158 138 euroa / 12 kk).



#### Lisäehdot

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa varauspäätösten ja niiden liitteiden mukaisia ehtoja.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.