

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, 6 200 + 360 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Postipuiston Tähti Oy:lle vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Pasila, Postipuiston pohjoisosa, tontti 17131/3)

Postiljooninkatu 4

Hakemus

Pasilan Duo Oy (y-tunnus 3101137-8) pyytää 17.8.2020 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Postipuiston Tähti Oy:lle (y-tunnus 3149254-6) pitkäaikaisesti asuinkerrostalotontin (AK) 17131/3 asuntotarkoitukseen. Myöhemmin on sovittu, että vuokraus alkaa 16.10.2020.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäättös ja aikaisemmat vuokraukset

Kaupunginhallitus varasi 1.10.2018 (626 §) KOy Pohjois-Pasilan Tähdelle asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaiset suunnitellut asuinkerrostalotontit (AK) 17131/1 ja 2 tai niistä muodostettavat tontit luovutettavaksi myymällä tai vuokraamalla pitkäaikaisesti osto-optiolla sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2020 saakka.

Entisen Maaliikennekeskuksen alueelta on vuokrattu noin 6 413 m²:n suuruinen alue ajaksi 1.2.1978 - 31.12.2025 (maanvuokrasopimus nro 10978), joka vastaa asemakaavanmukaisia tontteja 17131/1 ja 2. Vuokrasopimus on alun perin tehty Kiinteistömaaliikenne Oy:n kanssa, sittemmin vuokraoikeuden siirron myötä vuokralainen on ollut KOy Pohjois-Pasilan Tähti. Vuokrasopimuksen mukainen alue on muutettu yritystonttitiimin päällikön päätöksellä 3.12.2019 (117 §) vastaamaan asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaisia tontteja 17131/1-2. Samalla yritystonttitiimin tiimipäällikön päätöksellä on muutettu vuokrasopimuksen nro 10978 ehtoja tonttia 17131/1 koskien sekä laadittu uusi vuokrasopimus tonttia 17131/2 koskien. Tontin 17131/ 2 osalta varaus on siirretty tonttipäällikön päätöksellä 8.11.2019 83 § T2H Rakennus Oy:lle 1.12.2019 alkaen.

Lisäksi KOy Pohjois-Pasilan Tähti on 5.12.2019 allekirjoitetulla sopimuksella Pasilan Duo Oy:n kanssa sopinut tontin 17131/1 vuokraoikeuden siirtämisestä Pasilan Duo Oy:lle. Tontin 17131/1 varaus on siirretty tonttipäällikön päätöksellä

6.7.2020 41 § Pasilan Duo Oy:lle perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun.

Tontti 17131/1 on jaettu 15.6.2020 tonttijaolla nro 13498 tontteihin 17131/3 (pinta-ala 2 269 m²) ja 4 (pinta-ala 1 153 m²). Tontit on rekisteröity kiinteistörekisteriin 11.7.2020.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontti 17131/3 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asuinrakennusoikeus on 6 200 k-m² ja liikeilojen lisärakennusoikeus 360 k-m².

Asemakaavan mukaan korttelin 17131 tonttien 2, 3 ja 4 autopaikat tulee sijoittaa autopaikkatontille (LPA) 17124/1 sekä tontille. Tontin 17131/3 autopaikat sijoitetaan autopaikkatontin (LPA) 17124/1 pysäköintilaitokseen.

Autopaikkojen määrä on asuinkerrostalojen osalta vähintään 1 ap/135 k-m² ja myymälä, monikäyttö- ja liikeilojen osalta vähintään 1 ap/100 k-m² tai vähintään 1 ap/liiketila. Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan mainittuun kaavaan.

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

Korttelin 17131 sisäpihalla on pihakansi (pka), jonka alapuolelle saa sijoittaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja. Sisäpihalle on muodostettava yhteinen leikki- ja oleskelualue. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Huoltoajo tonteille toisen tontin kautta on sallittu.

Tonttitiedot

Tontin 17131/3 pinta-ala on noin 2 269 m² ja osoite Postiljooninkatu 4. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 11.7.2020.

Maaperätiedot

Vuokra-alue on suurimmalta osin ollut aikaisemmin vuokrattuna 1.2.1978 lähtien (sopimusnro 10978). Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen pilaantuneisuudesta ja sen puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta alueella, joka on ollut vuokralaisen hallinnassa. Muilta osin tarkemmat ehdot ilmenevät vuokrasopimuksesta (liite 1) ja liitteenä olevasta vuokra-alueen kartasta (liite 3).

Vuokra-alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Kaupungin käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alue on osa entistä maaliikennekeskuksen aluetta. Vuokra-alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään.

Vuokra-alueen eteläosa ulottuu alueelle, jolla on toteutettu pilaantuneen maaperän puhdistustoimenpiteitä Helsingin ympäristökeskuksen 18.8.2016 antaman päätöksen mukaisesti. Helsingin ympäristökeskus on antanut toimenpiteistä 30.5.2017 lausunnon, jonka mukaan alueen suunnitellulle käytölle ei ole esteitä.

Osassa Postipuiston kaava-alutta on todettu pohjavedessä kloorattuja hiiliveytyjä.

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.

Maaperäehdot ovat tarkemmin vuokrasopimuksessa.

Suunnitelmat

Hankkeelle on myönnetty 30.6.2020 rakennuksen osittaista purkua varten rakennuslupa LP-091-2020-04318 (tunnus17-1832-20-B). Osittaisen purun luvan mukaan alueella sijainnut rakennus puretaan osin ja muutetaan asuinkerrostaloksi, korotetaan yhdeksänkerroksiseksi sekä rakennetaan laajenuksena liiketila.

Hankkeen rakennuttajana on UH-Rakennus Oy. Tontilla 17131/3 on tarkoitus aloittaa rakentaminen syksyllä 2020.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 24.9.2020 179 § myöntää tontille 17131/3 rakennusluvan (17-2369-20-A). Asuntonttitiimin tiimpäällikkö on hyväksynyt piirustukset 4.9.2020, joiden mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala on 6 223 k-m² (kaavassa 6 200 k-m²) sekä lisärakennusoikeus liiketilalle 296 k-m² (kaavassa 360 k-m²). Tontin maanvuokra määräytyy toteutettavan asuinrakennusoikeuden 6 223 k-m² sekä liikehuoneiston toteutettavan lisärakennusoikeuden 296 k-m² mukaan. Hanke on esittänyt hyväksytyt perustelut asemakaavanmukaisen k-m² alittamiseen liiketilan osalta, jotka on hyväksytty sekä alueryhmässä että rakennuslupaa myönnettäessä.

Hankkeen mukaan tontille 17131/3 toteutetaan 96 kpl vapaarahoitteista omistusasuntoa, joiden kokonaishuoneisto ala on 4 970 m². Pääsuunnittelija on Marja-Riitta Norri.

Auto- ja pyöräpaikat

Tonttia 17131/3 varten tulee asemakaavan mukaan rakentaa 39 + 4 autopaikkaa. Autopaikat sijoitetaan tontille (LPA) 17124/1 Att:n toimesta toteutettavaan yksityiseen pysäköintilaitokseen. Tontti 17131/3 merkitsee kaikki tontille 17131/1 kuuluneet pysäköintiyhtiön autopaikkaosakkeet (39 B1-osaketta ja 4 C1-osaketta), jolloin tontti 17131/4 vastaavasti vapautetaan po. merkitsemisvelvollisuudesta. Liiketilat toteutetaan tontille 17131/3, eikä tontille 17131/4, joten liiketilöiden autopaikkaosakkeiden C1 merkintä kohdistuu tontille 17131/3 liiketilöiden sijainnin osalta.

Asemakaavan mukaisesti pyöräpaikkoja tulee tontille 207kpl, joista 75 % (155 kpl) tulee sijaita pih- tai katutasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa. Lisäksi tarvitaan 6 kpl paikkoja vierailuille polkupyörille. Polkupyöräpaikoista 179 kpl sijoitetaan sisälle kahteen uv-varastoon ja ulos rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen 28 pp ja liiketilan viereen 6 pp. Pyöräpaikkoja on yhteensä asemakaavan edellyttämät 213 kpl

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennusluvan ja vuokralaisen toimittaman energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B₂₀₁₈ (E-luku on 80 kWh_E/(m²vuosi).

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Omistusasuntotuotannossa vuokra-alueelle toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Vuokra-alueelle toteutettavasta asuinhuoneistoalasta on 49,5 % perheasuntoja, joiden keskipinta-ala on 81,5 as-m².

Muuntamo Vuokra-alueella on tilavaraus Helen Sähköverkko Oy:n muuntamolle.

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 yh-

teisrakennuksen 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 vuokralainen on velvollinen allekirjoittamaan hallitsemansa tontin osalta edellä mainitut sopimukset, kuten huoneenvuokrasopimuksen.

Vuokralainen on velvollinen allekirjoittamaan edellä mainitun huoneenvuokrasopimuksen viimeistään po. tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen 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.

Fira Oy on esittänyt, että yhteiskäyttörakennuksen huoneenvuokrasopimuksen allekirjoittamista voitaisiin siirtää AK-tonttien osalta myöhäisemmäksi yhteiskäyttörakennuksen rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisen yhteyteen. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen allekirjoittamaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista sitoumuksen, jonka mukaan vuokralainen sitoutuu allekirjoittamaan mainitun huoneenvuokrasopimuksen viimeistään kuukauden kuluessa

siitä, kun yhteiskäyttörakennuksen rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja kun Fira Oy on ilmoittanut po. asiasta yhtiölle.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 7.10.2020 (237 §, Asia 6) asuinkerrostalotontin (AK) 17131/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotonttien (AK) 17131/1-2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 44 euroa (nykyarvo 4/2020, ind. 1966 on noin 875 euroa).
- Asuntotontille 17131/1 toteutettavien liike-, ravintola-, toimisto-, palvelu- tai muiden vastaavien tilojen osalta perittävä vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 22 euroa (nykyarvo 4/2020, ind. 1966 on noin 430 euroa).
- Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2023 saakka.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (Asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta ja muiden tonttien 5 %.

Maanvuokra

Edellä mainituilla periaatteilla tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

m ²	k-	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1976)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 1976)	Alennettu vuokra 80 %
6 223 (asuin)		44	869,44	10 952,48	216 421,00	173 136,80
296 (liike)		22	434,72	325	6 433,86	5 147,08

$(6\,223\text{ k-m}^2 \times 44\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,76 - 20\%$
 $(296\text{ k-m}^2 \times 22\text{ e/k-m}^2 \times 5\%) \times 19,76 - 20\%$

Tontin perusvuosivuokra (ind. 100) on siten $10\,952,48 + 325 = 11\,277,48$ euroa/vuosi. Tontilta perittävä normaali vuosivuokra ilman ns. alkuvuosialennusta on noin $216\,421,00 + 6\,433,86 = 222\,854,86$ euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuu ns. alkuvuosialennus, joka on voimassa 16.10.2020 - 31.12.2023, ja sen arvioitu suuruus on noin 43 284,20 + 1 286,78 = 44 570,98 euroa/vuosi.

Osto-oikeus Kaupunginhallituksen päätöksellä 28.9.2020 (593 §, Asia 4) vahvistettujen osto-oikeusperiaatteiden mukaisesti vuokralaisella on osto-oikeus tonttiin 17131/3. Osto-oikeus on voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan sen jälkeen, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Edelleen osto-oikeuden käyttämisen edellytyksenä on, että vuokralainen on noudattanut tontin maanvuokrasopimuksen mukaisia ehtoja.

Vuokra-aika Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.10.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti Postipuiston Tähti Oy (Y-tunnus 3149254-6) on merkitty kaupparekisteriin 14.8.2020.

Lisäehdot Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.