

## Muistio

### **Asuntotontin (AK 6 120 k- m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Lähetti 1:lle vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten Hitas I-ehdoin (Pasila, Postipuisto tontti 17116/6)**

Leimasinkatu 4, Kustinpolku 13

## Hakemus

Bonava Suomi Oy (Y-tunnus 2592748-6) pyytää 2.7.2021 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Lähetti 1:lle (Y-tunnus 2987644-4) pitkäaikaisesti Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17116 tontin 6 asuntotarkoituksiin varten 1.9.2021 alkaen.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin.

Hakemus on liitetty Ahjossa toimenpiteisiin.

## Varauspäättös ja hakumenettely

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 omistaja/tai vuokra-asuntotuotantona. Sääntelemättömästä asuntotuotannosta enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.
- Sääntelemättömän asuntotuotannon toteuttajat valitaan idea-/konseptikilpailulla.
- Sääntelemätön asuntotuotanto varataan kilpailun voittajien toteutettavaksi. Voittajien toteutettavaksi voidaan kiinteistölautakunnan harkinnan mukaan varata myös enintään noin 50 % välimuodon asuntotuotantoon tarkoitettua asuinrakennusoikeudesta.
- Sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitetut tontit luovutetaan myymällä käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tonttien myyntiperusteet.

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 kuuluvat 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 hakualueen 2 tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman hakualueelle 2 tehneen Bonava Suomi Oy:n ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen

tonttien osalta päätöksen liitteenä 7 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä 8 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen, ja että Bonava Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 30.8.2017 (301 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään ja vuokraamaan hakualueen 2 tontit tai niistä muodostettavat tontit Bonava Suomi Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen päätöksen liitteenä olevan toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja lautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Samalla se päätti oikeuttaa lautakunnan tekemään vuokrasopimuksen ja kauppakirjat sekä tekemään niihin tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään vuokrasopimusten ja kauppakirjojen ehdot.

#### Optiokorttelin varaus

Bonavalle esitettiin hakumenettelyn ratkaisun yhteydessä ehdollisesti varattavaksi Tarjouspyynnön mukaisesti hakualueen 2 optiokorttelin 17116 tontit, mikäli option toteutumisen edellytykset täyttyvät.

Optiokorttelin toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus on tarkoitus laatia mahdollisimman samoin periaattein ja saman sisältöisinä kuin hakualueen 2 ensimmäisenä toteutettavien kortteleiden 17120 ja 17121 osalta. Kaupunki varaa kuitenkin oikeuden tarkistaa mainituissa sopimuksissa esimerkiksi Tarjouspyynnössä ilmoitettuja tonttien vähimmäismyyntihintoja ajan kulumisen perusteella niiden nykyarvon säilyttämiseksi.

Tarjouspyynnön mukaan Kaupunki päättää optiokorttelin ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli Bonava on ensimmäisenä toteutettavissa kortteleissa 17120 ja 17121 noudattanut tonttien luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita sekä rakentamiselle asetettuja määräaikoja. Optiokorttelin osalta toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus voidaan laatia aikaisintaan siinä vaiheessa, kun kortteleista 17120 ja 17121 on toteutettu noin 50 %. Valmiusastetta voidaan kuitenkin arvioida muun muassa optiokorttelin valmistelun aloittamisen edistämiseksi ensimmäisenä toteutettavan korttelin 17120 ja korttelin 17121 pysäköintilaitoksen ensimmäisen osan osalta siten, että optiokorttelin ehdollisen varauksen voimaantulosta voidaan päättää, mikäli korttelista 17120 on toteutettu vähintään 50 %. Tällöin on erityisesti huomattava, että pysäköintilaitoksen ensimmäisen osan tulee olla joka tapauksessa valmistunut ja otettavissa käyttöön viimeistään silloin, kun kortteleiden 17120 ja 17122 viimeiseksi valmistuvat tontit valmistuvat ja otetaan käyttöön. Pysäköintilaitoksen aikataulun ja vaiheistuksen osalta noudatetaan Suunnitelmaa. Rakentamisen eteneminen tulee osoittaa valmiustodistuksella tai vastaavalla luotettavalla tavalla tonttiosastolle.

Kaupunki on sitoutunut sisällyttämään optiokorttelin tonttien toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimukseen ehdot, joilla optiokorttelin toteuttaja velvoitetaan huolehtimaan siitä, että korttelin 17116 autopaikat sijoitetaan korttelissa 17121 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen ja että tonttien vuokralaiset/ostajat merkitsevät/maksavat tai ostavat optiokorttelille kuuluvat pysäköintilaitoksen osakkeet Bonavalta. Osakkeiden merkintähinnan / kauppahinnan tulee määräytyä Tarjouspyynnön mukaisesti omakustannusperusteisesti (Bonavan po. osakkeista maksama merkintähinta po. autopaikkojen osalta pysäköintilaitoksen rakentamisesta aiheutuneista ja pysäköintilaitoksen rakentamiseen investoiduista kustannuksista sekä po. osakkeiden osuus muista yhtiön perustamisesta ja hallinnoimisesta aiheutuneista kustannuksista).

Tonttipäällikön päätöksellä 2.7.2020 39 § optiokorttelin 17116 varausta on tarkastettu siten, että korttelin 17116 asuntotonttien 1-5 suunnitteluun ja toteutusedellytysten selvittämiseen annetaan oikeus ehdollisesta varauksesta tehdyn päätöksen perusteella Bonava Oy:lle (Y-tunnus 2592748-6) perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun.

Päätöksen perusteluissa on todettu korttelin 17120 osalta tontin 1 olevan myyty ja tontin 2 pitkäaikaisesti vuokrattu, molempien kohteiden todetaan olevan valmiina loppuvuodesta 2020. Lisäksi tontti 6 (entiset tontit 3-4) on todettu myydyksi ja kohde valmistuvaksi 6/21. Tontin 5 hankkeen on todettu olevan käynnistymässä syksyllä 2020 ja valmistumassa 1/22. Koko korttelin 17120 osalta on lisäksi todettu rakenteilla olevan 49,3 % ja suunnitteilla 50,7 % koko korttelin rakennusoikeudesta. Näillä perusteilla päätöksessä on todettu korttelin 17120 toteuttajan (Bonava) noudattaneen rakentamisen aikatauluja sekä muutoin toimineen toteutussopimuksen ja kiinteistökauppojen esisopimusten edellyttämällä tavalla noudattaen luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita, jolloin ehdollisen varauksen tarkastaminen on ollut päätöstä tehtäessä perustelua, jotta optiokortteleiden suunnittelua voidaan jatkaa ehdollisen varauksen saajien toimesta ja rakennustyöt optiokortteleissa aloittaa niin, että sekä aloituskortteleiden että optiokortteleiden rakentaminen on valmiina koko aluetta koskevan rakentamisen aikataulun mukaisesti.

## Toteutussopimus

Kaupunginhallitus hyväksyi 22.3.2021 (199 §) tontin 17116/6 toteutussopimuksen, joka on allekirjoitettu 1.6.2021 Helsingin kaupungin ja Bonava Suomi Oy:n välillä. Toteutussopimus koskee tonttijakoluonnoksen mukaisesti suunniteltua tonttia 17116/6 tai siitä muodostettavia tontteja sekä myytäviä tontteja 17116/1, 5 ja 7 tai niistä muodostettavia tontteja ja niitä koskevaa kiinteistökaupan esisopimusta. Sekä toteutussopimus että kiinteistökaupan esisopimus on allekirjoitettu Helsingin kaupungin ja Bonava Suomi Oy:n välillä 1.6.2021.

Tonttien toteutussovituksessa (jäljempänä "Toteutussovitus") sovitaan Tonttien myynnin ja vuokrauksen keskeisten ehtojen lisäksi Kaupungin ja Bonavan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen ehdoista ja periaatteista 19.2.2018 allekirjoitetun toteutussovituksessa ja kiinteistökaupan esisovituksessa sovittujen periaatteiden mukaisesti.

- Bonava sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon tämän Toteutussovituksen, kiinteistökaupan esisovituksen, asemakaavan muutoksen nro 12475 sekä tontin varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan/maanvuokrasovituksen sekä soveltuvin osin 19.2.2018 allekirjoitetun toteutussovituksen ja sen liitteiden kuten Tarjouspyynnön, Suunnitelman ja arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamista noudattaen.
- Suunnitelmassa on kysymys Bonavan antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Bonava on velvollinen noudattamaan tontin toteutuksessa vähintään Suunnitelmassa ilmoitettuja ja Kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi Bonavan toteutettavaksi ilmoittamia asuintilojen kerrosalamääriä ja pysäköintiratkaisuja siten kuin seuraavissa kappaleissa on tarkennettu sekä Kaupungin ilmoittamia perheasunto- ja rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa Kaupungilla on oikeus muun muassa pidättäytyä tontin myynnistä ja/tai vuokraamisesta sekä periä Bonavalta sopimussakkoa tässä Toteutussovituksessa ja kiinteistökaupan esisovituksissa sovittujen ehtojen mukaisesti.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että Bonava on velvollinen Suunnitelman ja laatulupauksen perusteella noudattamaan muun muassa Suunnitelmassa esitetyjä
  - kerrosalamääriä
  - massoitteita
  - rakennusten korkeuksia
  - rakennustyyppisiä
  - monipuolisia ja vaihtelevia asuntotyyppisiä ja asuntokomplekseja
  - arkkitehtonista yleisilmettä
  - julkisivumateriaaleja
  - väljiä porraskäytäviäsekä muun muassa
  - kullekin tontille asuinrakennusten katolle tulee sijoittaa aurinkopaneeleja

- toteuttamaan älykkään ohjausjärjestelmän mm. energian kulutuksen mittaamista varten
  - pysäköintitalon käyttäjillä on oltava sähköautonlatausmahdollisuus
  - toteuttamaan vehreät, yhtenäiset ja avarat pihat viljelypalstoineen
  - toteuttamaan isot, monikäyttöiset ja kesällä yllämpenemiseltä ja talvella kylmältä suojaavat parveke-/viherhuonevyöhykkeet
  - toteuttamaan kortteliin 17121 pysäköintilaitoksen, johon sijoitetaan kortteiden 17116, 17117, 17120 ja 17122 autopaikat. Pysäköintilaitoksen tulee olla vähintään katettu.
  - allekirjoittamaan käyttö-/rasite-/yhteisjärjestely-/huoneenvuokra- ja/tai muun vastaavan sopimuksen yhteispihatontin (AH) 17118/1 ja sillä sijaitsevan yhteiskäyttörakennuksen käytön ja muiden seikkojen osalta vastaavasti kuin on toimittu aloituskorttelin osalta
- Tarjouspyynnön mukaan korttelin 17116 asuinrakennusoikeudesta välimuodon asuntotuotannon osuus tulee olla noin 60 % ja sääntelemättömän, vapaarahoitteisen asuntotuotannon osuus noin 40 %. Sääntelemättömästä, vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta lähtökohtaisesti enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.
- 22.4.2020 hyväksytyn uutta tonttijakoa ja hallintamuotoja koskevan suunnitelman mukaisesti kortteliin 17116 tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantoa (Hitas I) noin 40 % ja sääntelemätöntä vapaarahoitteista tuotantoa noin 60 %. Vuokra-asuntotuotannon osuus sääntelemättömästä vapaarahoitteisesta tuotannosta on noin 20 %.
- Tarjouspyynnön mukaan Hitas-, sääntelemättömänä ja hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.
- Suunnitelman mukaan osa asunnoista toteutetaan niin sanotun Duo-konseptin mukaisesti. Duo-konseptin mukaiset isot asunnot suunnitellaan siten, että ne voidaan haluttaessa jakaa kahdeksi itsenäiseksi asunnoksi, mikäli rakennusvalvontavirasto myöntää jakamiselle tarvittavat luvat. Duo-konseptissa on kahdet osakekirjat (A ja B). Mikäli Duo-asunnot ovat yhdessä (jakamatta), Suunnitelman mukaisesti korttelin 17116 omistusasuntojen huoneistoalasta noin 60 % on perheasuntoja, joiden keskipinta-ala on noin 90 h-m<sup>2</sup>. Mikäli Duo-asunnot ovat erikseen (jaettu), Suunnitelman mukaisesti po. korttelin omistusasuntojen huoneistoalasta noin 50,0 % on perheasuntoja (duot erikseen), ja näiden asuntojen keskipinta-ala on noin 73 h-m<sup>2</sup>. Suunnitelman mukainen poikkeaminen Tarjouspyynnöstä voidaan hyväksyä, koska Suunnitelma turvaa riittävän määrän monipuolisia perheasuntoja kortteliin 17116.

Tämän vuoksi Bonava on velvollinen Kaupungin määräämänä ajankohtana esittämään luotettavan selvityksen vähintään Suunnitelman mukaisten perheasuntojen toteutumisesta korttelin 17116 omistusasuntojen osalta.

- Hankkeen pääsuunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman Kaupungin erillistä suostumusta.
- Suunnitelman toteutumista seurataan Pohjois-Pasilan aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa ja suunnitelmat tulee hyväksyttävä tontin osalta Kaupungilla (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu) ennen rakennusluvan hakemista.
- Bonava on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Bonava on edelleen velvollinen noudattamaan tontille myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä, voimassa olevan asemakaavan määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.
- Bonava vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista Toteutus sopimuksessa ja Esisopimuksissa tarkoitetuista tontin toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.
- Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa Tonttien rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun kunkin tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja muut kunkin tontin rakentamisen edellytykset ovat olemassa. Kaupunki laatii tarkemmat suunnitelmat infran ja katujen rakentamisesta kevään 2021 aikana ja nämä suunnitelmat toimitetaan Bonavalle.

### **Asemakaava- ja tonttitiedot**

Kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontti 17116/6 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 6 120 k-m<sup>2</sup>

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.4.2021.

### **Suunnitelmat, Hitas –hankinta-arvon hyväksyminen sekä rakennuslupa**

Hankkeen rakennuttajana on Bonava Suomi Oy. Tontin 17116/6 rakennustöiden on tarkoitus alkaa marraskuussa 2021. Hankkeessa rakennetaan yksi 6-kerroksinen ja kaksi 7-kerroksista asuinkerrostalo.

Hitas-työryhmä päätti 28.4.2020 puoltaa tontilla 17116/6 sijaitsevan Asunto Oy Helsingin Lähetti 1:n suunnitelmien hyväksymistä.

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalveluiden yksikön päällikkö päätti 1.7.2021 (68 §) hyväksyä tontin 17116/6 suunnitelmat ja 5.7.2021 (70 §) hankkeen velattomaksi hankinta-arvoksi 24 819 627 euroa (alv. 24%).

Suunnitelmien mukaan tontille toteuttaviin asuinkerrostaloihin tulevien asuntojen kokonaismäärä on 81 kpl. Asunnot ovat vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I –ehdoin. Autopaikkoja on 42 kpl, jotka sijoitetaan korttelin 17121 pysäköintilaitokseen.

Asuntojen keskipinta-ala on 63,8 m<sup>2</sup>. Suunnitelman mukaan Hitas-ehtojen mukainen perheasuntovaatimus täyttyy, sillä asuinhuoneistoalasta perheasuntoja on 69,3 % (42 kpl, keskipinta-ala 85,2 m<sup>2</sup>).

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 19.8.2021 (5 §) myöntää tontille 17116/6 rakennusluvan (17-2056-21-A), jonka mukaan pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosneliömäärä on 6 205,5 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden ylityksen perusteena on rakennusluvan paikoittainen sovittaminen asuntosuunnitelun vaatimuksiin. Ylitys on hyväksytty sekä alueryhmässä 25.3.2021, että hankkeelle myönnetyssä rakennusluvassa.

Toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosalamäärä on suunnitelman mukaan 6 207 k-m<sup>2</sup>, joka ylittää asemakaavan sallitun rakennusoikeuden (6 120 k-m<sup>2</sup>) 1,4 %.

Tontin vuokra peritään pääkäyttötarkoituksen mukaisena toteuttavan 6 207 k-m<sup>2</sup> mukaan.

## Hitas-järjestelmän kehittäminen ja uudet hitas-ehdot

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. Tällöin yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra.

Lisäksi päätöksen mukaan myyjän on 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden osalta varmistettava kiinteistöviraston asunto-osastolta (nykyään kaupunkiympäristön 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.

Omistamisrajoituksen valvontaa, asuntojen arvontaa, asunto-osakkeiden myyntiä sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevan sitoumuksen toimittaminen

Hitas I -järjestelmän mukaisesti kaupunki jää yhtiön osakkaaksi.

Uudessa Hitas-järjestelmässä rakennuttaja on velvollinen toimittaman vuokranantajalle rakennuttajan allekirjoittaman Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan tonttikohtaisen sitoumuksen asuntoosakkeiden kauppakirjoihin/muihin luovutusasiakirjoihin ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä ehdoista

Bonava Suomi Oy (Y-tunnus 2592748-6) on toimittanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle 6.4.2021 allekirjoitetun 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.

Mainittuun sitoumukseen sisältyvät myös Hitas-asuntojen arvontaa, asuntoosakkeen myyntiä Helsingin kaupungille (rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden tilapalvelut-yksikölle) ja hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevat ehdot.

Kopio asunto-osakeyhtiön kaupparekisterinotteesta ja edellä mainittu rakennuttajan sitoumus ovat tarvittaessa nähtävänä valmistelijalla.

Yhtiöjärjestyksen hyväksyminen

Vuokralaisen on Hitas I –ehtojen mukaan ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä vuokranantajalle selvitys siitä, että yhtiön yhtiöjärjestykseen on sisällytetty Hitas I –ehdot.

Vuokralainen (Asunto Oy Helsingin Lähetti 1, Y-tunnus 2987644-4) on toimittanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle Asunto Oy Helsingin Muusanpolun yhtiöjärjestyksen (yhtiöjärjestys päivältä 15.9.2021),

jonka rekisteröinti on PRH:ssa vireillä. Yhtiöjärjestys sisältää 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien yhtiöiden Hitas I –yhtiöjärjestysmääräykset.

## **Energiatehokkuus**

Vuokralainen on esittänyt vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista hakiessaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikölle tontille rakennettavia rakennuksia koskevat energiatodistukset.

22.4.2021 allekirjoitettujen energiatodistusten mukaan tontille toteutettavat rakennukset täyttävät vähintään A2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 69 (talo 1A), 72 (talo 1B) ja 69 (talo C) kWh/m<sup>2</sup>/vuosi.

## **Autopaikat**

Asemakaavan mukaisia velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap /135 k-m. Tontin 17116/6 autopaikat 42 kpl sijoitetaan korttelissa 17121 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

## **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 kynnysarvon 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).

## 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.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan 16.6.2021 allekirjoitettua tontilla 17121/1 sijaitsevaa pysäköintilaitosta koskevaa rasitesopimusta.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

## Perheasuntovaatimus ja asuntojen keskipinta-ala

Varauspäätöksen mukaan omistusasuntotuotantona Hitas-ehdoin toteutettavien tonttien asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalveluiden yksikön päällikön 1.7.2021 (68 §) hyväksymän suunnitelman mukaan rakennettavien asuntojen keskipinta-ala on 63,8 m<sup>2</sup>. Suunnitelman mukaan Hitas-ehdojen mukainen perheasuntovaatimus täyttyy, sillä asuinhuoneistoalasta perheasuntoja on 69,3 % (42 kpl, keskipinta-ala 85,2 m<sup>2</sup>).

## Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 31.03.2021 (76 §) vahvistaa korttelin 17116 tontille 6 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotontin (AK) 17116/ 6 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitasasuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 40 euroa (nykyarvo 12/2020, ind. 1980 on noin 792 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 % sen laskennallisesta hinnasta.

### **Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra**

Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010 (164 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vahvistamaan 1.1.2011 jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran tontteja pitkäaikaisesti siten, että po. vertailuvuokra on vuokraushetkellä 10-30 % korkeampi kuin Hitas-tontille määritellyt maanvuokra.

Vuokran määrittelyssä huomioidaan samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut Hitas- ja sääntelemättömien tonttien vuokrausperusteet sekä niiden keskinäiset suhteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vuokrasopimukseen merkitään Hitas-tontin perusvuosivuokran lisäksi sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra. Hitas-sääntelyn päättyessä tontin vuokra korotetaan vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana. Lisäksi asiassa on varattava kaupungille oikeus tehdä vuokrakauden aikana esimerkiksi lisärakentamistilanteissa tarkistukset myös sääntelemättömän tontin perusvuosivuokraan.

**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. 2015)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 2015)	Alennettu alkuvuosisivuokra 80 %
6 207	40	806	9 931,20	200 113,68	160 090,94
6207	49	987,35	12 165,72		

$(6\ 207\ \text{k-m}^2 \times 40\ \text{e/k-m}^2 \times 4\%) \times 20,15 \times 80\%$   
 $(6\ 207\ \text{k-m}^2 \times 49\ \text{e/k-m}^2 \times 4\%) \times 20,15$  Säännelemätön perusvuosisivuokra

Kiinteä alkuvuosisivuokra (1.1.-31.12) on alennus huomioiden 160 090,94 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.9.2021 – 31.12.2021 (4 kk) on 53 363,65 euroa (152 563,68 : 12 x 4).

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 245 139,26 euroa/vuosi.  
 Markkinavuokra on arvioitu ulkopuolisen arvioijan tekemään lausuntoon perustuen, jolloin sääntelemättömäksi vuokraksi on arvioitu 49 euroa (ind. 100).  
 Tontilta perittävä normaali vuosivuokra ilman alennusta on noin 200 113,68 euroa/vuosi (Hitas-sääntelyn päättyessä perittävä sääntelemätön vuosivuokra olisi tällä hetkellä 245 139,26 euroa).

**Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa 1.9.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

**Rekisteröinti**

Asunto Oy Helsingin Lähetti 1 on rekisteröity 15.3.2019.

**Lisäehdot**

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