

## Liite 2 Muistio

### Asuntotontin (AK, 11 200 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Pasila, Postipuiston pohjoisosa, tontti 17125/2)

Lavakatu 8, Kippikuja 2, Veturitie 58

#### Hakemus

Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 23.5.2019 toimitetulla hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi sille As Oy Helsingin Kollikallio -nimisen perustettavan yhtiön lukuun Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17125 tontin 2 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.8.2019 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 omistaja/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 asuinkerrostalokorttelit 17123, 17125, 17126, 17127, 17128 ja 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.
- 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.
- 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.

Korttelit 17123, 17125 ja 17128 varattiin valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon sekä korttelit 17126, 17127 ja 17129 välimuodon asuntotuotantoon.

Tonttipäällikkö päätti 6.4.2018 (14 §) jatkaa tonttien 17123/1, 17125/2, 17126/1-2, 17127/1-2, 17128/1-2 ja 17129/1-2 varauksia 31.12.2019 saakka entisin ehdoin.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 28.8.2018 (243 §) muuttaa tonttien 17126/1 ja 17128/2 varausehtoja siten, että:

- Tontin 17125/2 rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta vapaarahoitteiseksi Hitas I –ehdoin toteutettavaksi omistusasuntotuotannoksi.
- Tontin 17126/1 rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan välimuodon asuntotuotannosta valtion tukemaksi vuokra-asuntotuotannoksi.
- Tontin 17128/2 rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta asumisoikeusasuntotuotannoksi.
- Muilta osin noudatetaan entisiä varausehtoja.

#### Asemakaava- ja tonttiedot

Kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontti 17125/2 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asuinrakennusoikeus on 11 200 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavassa tontin 17125/2 alueella on yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

Korttelin 17125 tonttien autopaikat tulee sijoittaa autopaikkatontille (LPA) 17124/1.

Autopaikkojen määrä on asuinkerrostalojen osalta vähintään 1 ap/135 k-m<sup>2</sup> ja myymälä, monikäyttö- ja liiketilojen osalta vähintään 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> 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.

AK-korttelin sisäpihan on muodostettava yhteinen leikki- ja oleskelualue. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Huoltoajo tonteille toisen tontin kautta on sallittu.

## Tonttitiedot

Tontin 17125/2 pinta-ala on noin 3 871 m<sup>2</sup> ja osoite Lavakatu 8, Kippikuja 2, Veturitie 58. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 2.4.2019.

## Maaperätiedot

Kaupungin käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueen läheisyydessä on ollut maaliikennekeskuksen toimintaa. Vuokra-alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia, joissa vuokra-alueella on todettu kynnsarvon ylittävä haitta-ainepitoisuus. Vuokralaisen on otettava se huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Ympäristönsuojeluyksikkö on antanut 29.3.2019 tutkimusten perusteella lausunnon. Vuokralaisen on noudatettava lausunnossa annettuja ohjeita.

Postipuiston kaava-alueella on todettu pohjavedessä kloorattuja hiilivetyjä.

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.

## Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana on Helsingin kaupungin asuntotuotanto. Tontin 17125/2 suunnittelu on käynnissä ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa huhtikuussa 2020.

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

Hankkeen mukaan tontille 17125/2 toteutetaan yhteensä 149 vapaarahoitteista omistusasuntoa Hitas I-ehdoin. Toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosalamäärä on 3.4.2019 päivättyjen suunnitelmien mukaan noin 11 600 k-m<sup>2</sup> (kaavassa 11 200 k-m<sup>2</sup>). Pääsuunnittelija on Jari Viherkoski Arkkitehti-toimisto HVM Oy:ltä.

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

Alueryhmän kokousmuistion 16.4.2019 mukaan se puoltaa 3.4.2019 päivättyjen suunnitelmien viemistä asemakaavapoikkeama- ja rakennuslupakäsittelyihin ehdollisena siten, että jatkosuunnittelussa otetaan huomioon kokousmuistiossa

kirjatut täydennys- ja kehittämiskohdat. Lisäksi kaavapoikkeamia koskevat suunnitteluratkaisut tulee perustella kirjallisesti esitettyä yksityiskohtaisemmin.

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

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

### Energiatehokkuus

Tontille toteutettavien rakennusten tulee täyttää vähintään C energiatehokkuus-luokalle 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.

### Aurinkoenergia

Vuokralainen on sopinut kaupungin kanssa aurinkoenergian hyödyntämisestä tontilla 17125/2.

Vuokralainen on siten tietoinen ja hyväksyy sen, että tontille 17125/2 tulee rakentaa aurinkosähköjärjestelmiä, joiden välityksellä tuotetaan energiaa kiinteistön käyttöön.

### 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 17125/2 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, 22.5.2019 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 noin 54 % perheasuntoja, joiden keskipinta-ala on noin 81 h-m<sup>2</sup>.

#### Autopaikat

Asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tonttia 17125/2 palvelevat autopaikat tulee sijoittaa LPA-autopaikkojen korttelialueelle 17124 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Kyseiseen pysäköintilaitokseen sijoitetaan autopaikkoja kortteleiden 17123, 17125, 17126, 17127, 17128 ja 17131 tontteja varten. Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaa Helsingin kaupungin asuntotuotanto.

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

#### 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 yhteiskerhokennuksen 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 yhteiskäyttökennuksen 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-m<sup>2</sup>/kk ja johon voidaan lisätä sopimuksen mukainen korotus (Postivarikon toteutusmalli, 3.5.2017).

Selvyden 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.

Fira Oy on esittänyt, että yhteiskäyttörakennuksen huoneenvuokrasopimuksen allekirjoittamista voitaisiin siirtää AK-tonttien osalta myöhemmäksi 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.

### Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan tontin 17125/2 osalta rasitteenluonteisista asioista tai rasitteista 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 maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja tarvittaessa muihin luovutusasiakirjoihin.

### Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto ei ole vielä vahvistanut tonttia 17125/2 koskevia vuokrausperiaatteita. Vuokrausperiaatteet tultaneen esittämään vahvistettavaksi seuraavasti:

- Asuinkerrostalotontin (AK) 17125/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 37 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.
- Tontille mahdollisesti toteutettavien myymälä- ja monikäyttötilojen, kuten liike-, toimisto-, kahvila-, ravintola-, työ- tai vastaavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloilta.

Vuokrausperiaatteet tultaneen vahvistamaan syksyn 2020 aikana vähintään edellä esitetylle tasolle.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

#### Maanvuokra

Edellä mainituilla periaatteilla tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 1969)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1969)	Alennettu vuokra 80 %
11 200	37	729	16 576	326 381	261 105

$(11\,200\text{ k-m}^2 \times 37\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,69 - 20\%$

#### 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 (1.8.2019 - 31.7.2020) siten 43 518 euroa (261 105 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 21 759 euroa/kk (261 105 euroa / 12 kk).

#### Lisäehdot

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

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.