

## Liite 2 - Muistio

### Asuntotontin (AK, 11 900 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Pasila, Postipuiston pohjoisosa, tontti 17123/1)

Kollipolku 1, Postiljooninkatu 2

#### Hakemus

Helsingin kaupungin asunnot Oy pyytää 18.11.2020 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti Helsingin kaupungin 17. kaupungin osan (Pasila) korttelin 17123 tontin 1 rakennusluvan hakemista varten 1.12.2020 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 mm. Pasilan, Maaliikennekeskuksen alueen asuinkerrostalokorttelin 17123 Asuntotuotantotoimistolle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2017 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Kortteleiden asuinrakennusoikeudesta noin 50 % tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja vähintään 50 % välimuodon asuntotuotantona.
- 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.

Kortteli 17123 varattiin valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

Tontin 17123/1 varausaika on jatkettu tonttipäällikön päätöksillä 6.4.2018 (14 §) entisin ehdoin sekä 13.12.2019 (95 §) 31.12.2020 saakka entisin ehdoin.

#### Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontti 17123/1 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asuinrakennusoikeus on 11 900 k-m.

Autopaikkojen määrä on asuinkerrostalojen osalta vähintään 1 ap/135 k-m<sup>2</sup>. Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan edellä mainittuun kaavaan. Tontin 17123/1 autopaikat tulee sijoittaa yhteiskäyttöiseen pysäköintitaloon LPA-autopaikkojen korttelialueelle 17124. Polkupyöräpaikoissa normi on 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup> sekä vieraspysäköinnille 1 pp / 1000 k-m<sup>2</sup>.

#### Tonttitiedot

Tontti 17123/1 on merkitty kiinteistörekisteriin 15.4.2020. Tontin pinta-ala on noin 4 506 m<sup>2</sup> ja osoite Kollipolku 1 / Postiljooninkatu 2.

#### Suunnitelmat ja piirustukset

Hankkeen rakennuttajana on Helsingin kaupungin asunnot Oy. Tontin 17123/1 suunnittelu on käynnissä ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa syksyllä 2021. Hankkeen mukaan tontille 17123/1 toteutetaan viisiportainen 6-8 -kerroksinen lamellitalo.

Hankkeen mukaan tontille 17123/1 rakennetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja 178 kpl, joista 20 asuntoa on Soten erityisasumista. Asuntojen keskipintala on 54,4 as-m<sup>2</sup>. Pääsuunnitelja on Juha Mäki-Jyllilä, JKMM Arkkitehdit. Suunnitelman kerrosala on 11 909 k- m<sup>2</sup>. Kaikki kerrosala on asuinkerrosalaa tai asumista palvelevia porrashuoneita.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö ei ole vielä tarkastanut tontille toteutettavia rakennuksia koskevia piirustuksia. Piirustukset tulevat tarkistettavaksi Lupapisteen kautta.

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

Suunnitelman mukaan hanke on sijoittamassa tontin 17124/1 pysäköintilaitokseen 59 autopaikkaa, vieraspysäköinti tulee kadun varrelle. Laskennallisesta 89 autopaikasta on tehty vähennykset asemakaavamääräysten mukaisesti. Pyöräpaikoista 372 (≥75%) on sijoitettu sisätiloihin maantasokerroksen ulkoiluväli-nevarastoihin. Loput paikat sijaitsevat pihalla sisäänkäyntien läheisyydessä (yht. 409 pp).

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) hyväksyy erikseen kohteen suunnitelmat ja hankinta-arvon.

#### Tilapäinen vuokraus

Vuokralainen on tietoinen tontin 17123/1 tilapäisestä vuokrauksesta Keski-Suomen Betonirakenne Oy:lle. Tilapäinen vuokraus on voimassa 2 viikon irtisanomisajalla 31.7.2021 saakka.

#### Maaperätiedot

Vuokralainen on tietoinen tontille tehdystä katselmuksesta, jossa todettiin, että tontin 17124/1 rakentaja (Att) oli pystyttänyt parakkinsa tontin 17123/1 reunaan ja siltä kohdalta oli asfaltti katselmuksen aikaan purkamatta. Tontti on muutoin ennallistettu hyväksytysti edellisen vuokralaisen toimesta.

Vuokra-alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

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.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

#### Energiatehokkuus

Vuokralainen on esittänyt lyhytaikaista vuokrausta hakiessaan 17.11.2020 päivätyn energiatodistuksen, jonka mukaan tontille 17123/1 toteutettavat rakennukset täyttävät A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 73 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi.

#### Keskipinta-alavaatimus

Perheasuntovaatimus ja sen keskipinta-alavaatimus eivät koske vuokra-asuntoja.

#### Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

#### Autopaikat

Asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tonttia 17123/1 palvelevat autopaikat tulee sijoittaa LPA-autopaikkojen korttelialueelle 17124 rakennettavaan yksityiseen pysäköintilaitokseen. Hanke on ilmoittanut autopaikkojen määräksi 59 autopaikkaa.

Kyseiseen pysäköintilaitokseen sijoitetaan autopaikkoja kortteleiden 17123, 17125, 17126, 17127, 17128 ja 17131 tontteja varten.

LPA-korttelin 17124 toteuttaja Postipuiston Pysäköinti Oy on velvollinen sopimaan edellä mainittujen kortteleiden toteuttajien kanssa muun muassa 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 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

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).

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.

#### Johdot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella sijaitsee käytöstä poistettuja kunnallisteknisiä johtoja. Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin kustannuksellaan selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupunkimittauspalveluilta.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

#### Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 7.10.2020 (237 §, Asia 6) asuinkerrostalotontin (AK) 17123/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotontin (AK) 17123/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 31 euroa.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- 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).

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. 1979)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind. 1979)	Alennettu vuokra 70 % 31.12.2023 saakka	Vuokra 1.1.2024 alkaen 80 %
11 900	31	613,49	14 756,00	292 021,24	204 414,87	233 616,99

$(11\,900\text{ k-m}^2 \times 31\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,79 - 30\%$

#### 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 (1.12.2020-30.11.2021) siten 34 069,14 euroa (204 414,87 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 17 034,57 euroa/kk (204 414,87 euroa / 12 kk).

#### Lisäehdot

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

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.