

MUISTIO

Asuntotontin (kerrostalo, 4800 + 100 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Postipaketille Hitas I -omistusasuntoja varten (Pasila, Postipuisto 17129/2)

HEL 2021-012356, A1117-233

Postiljooninkatu 8

Hakemus Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 2.10.2023 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sen perustamalle Asunto Oy Helsingin Postipaketille pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella asuntotarkoituksiin Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17129 asuinkerrostalotontin (AK) 2.

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Postipuiston alueen suunnitellusta asuinrakennusoikeudesta (noin 150 000 k-m²) 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 muun muassa Pasilan, Maaliikennekeskuksen alueen asuinkerrostalokorttelin 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.
- Kaupunginhallitus on 25.8.2014 (836 §) varannut Asuntotuotantotoimistolle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavan asuinrakennusoikeuden (noin 30 000 k-m²). Nyt tehtävällä varauksella varataan asuntotuotantotoimistolle lisää 36 500 k-m² 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.

Tonttipäällikkö päätti 6.4.2018 (14 §), 13.12.2019 (95 §) ja 3.2.2021(5 §) jatkaa tonttien 17129/1-3 varauksia 31.12.2021 saakka entisin ehdoin.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti vuokrata 11.11.2021 (179 §) asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaisen Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17129 tontin 2 (pinta-ala noin 2 071 m², os. Postiljooninkatu 8) Helsingin kaupungin asuntotuotannolle perustettavan Asunto Oy Helsingin Postipaketin lukuun rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.11.2021 - 15.10.2022. (A1117-216)

Auto- ja pyöräpaikat

Asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tonttia 17129/2 palvelevat autopaikat tulee sijoittaa LPA-autopaikkatontille 17129/3 rakennettavaan Postipuiston Pysäköinti Oy:n omistamaan ja hallitsemaan pysäköintilaitokseen. Kyseiseen pysäköintilaitokseen sijoitetaan autopaikkoja kortteleiden 17129 ja 17130 tontteja varten.

Asemakaavan mukaisia velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap /135 k-m. Tontin 17129/2 asuintalon autopaikat 31 kpl + 3 liiketilan autopaikkaa (yht. 34 ap) sijoitetaan korttelissa 17129 sijaitsevaan em. pysäköintilaitokseen. Näistä autopaikoista 2 on le-paikkaa.

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

Lisäksi tontille sijoitetaan 162 pyöräpaikkaa. Näistä sisätiloissa on yli 75 % eli 116 pp.

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 aiheutu-vien kustannusten jakamisesta tonttien vuokralaisten/omistajien (kaupunkia lukuun ottamatta) kesken.

Ensimmäisenä toteutettavien kortteleiden 17115, 17120, 17122 ja 17126 toteuttajat ovat yhteistyössä kustannuksellaan laatineet yhteiskäyttörakennuksen hallintaa ja käyttöä koskevan huoneenvuokrasopimuksen sekä esittäneet sopimuksen etukäteen kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) hyväksyttäväksi.

Kunkin tontin vuokralainen/omistaja (kaupunkia lukuun ottamatta) on velvollinen allekirjoittamaan edellä mainitun huoneenvuokrasopimuksen viimeistään po. tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppa-kirjan 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).

Suunnitelmien hyväksyminen ja käytetty rakennusoikeuden määrä

Asuntopalvelut yksikön päällikkö päätti 23.10.2023 (105 §) hyväksyä tontin 17129/2 rakentamista koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan tontille rakennetaan yhteensä 60 asuntoa.

Hankkeen suunnitelmat on esitetty alueryhmän kokouksissa 12.2.2021, 12.8.2021 ja 29.10.2021.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 17.3.2022 (4 §) myöntää tontille 17129/2 rakennusluvan (LP-091-2021-09729), jonka mukainen pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala on 4 578 k-m² asuinkerrosalan osalta ja 100 k-m² liiketilan. Asemakaavan sallima tontin rakennusoikeus on yhteensä 4 800 k-m² + 100 k-m².

Asuntotontit-tiimin päällikkö on hyväksynyt 14.12.2021 tontille toteutettavia rakennuksia koskevat piirustukset, joiden mukaan tontille rakennetaan seitsemänkerroksinen asuintalo, jonka asuinkerrosala on 4 592 k-m² ja liiketilan kerrosala 100 k-m². Asemakaavan sallima 4800+100 k-m²:n rakennusoikeus ei ylitä.

Tontin maanvuokra määräytyy asemakaavan rakennusoikeuden mukaisesti.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 asm².

Asuntopalvelut yksikön päällikön päätöksellään 23.10.2023, (105 §) hyväksymien suunnitelmien mukaan tontille rakennetaan yhteensä 60 asuntoa, joista perheasuntoja 32 kpl, keskipinta-ala 80,3 asm². Perheasuntojen prosentuaalinen osuus asuinhuoneistoalasta on 68,6 %.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus täyttyvät.

Hitas -hankinta-arvon hyväksyminen

Asuntopalvelut -yksikön päällikkö päätti 23.10.2023 (105 §) hyväksyä Asunto Oy Helsingin Postipaketin hankinta-arvoksi 16 898 260 euroa euroa (alv. 24 %).

Hankkeen energiatehokkuus

Vuokralaisen toimittaman energiaselvityksen mukaan hanke toteutetaan siten, että rakennuksen A laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on 73 kWh/m²/vuosi. Rakennus täyttää siten energiatehokkuusluokan A vaatimukset vuoden 2018 määräysten tasossa.

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

Uudessa Hitas-järjestelmässä vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista rakennuttajan allekirjoittaman kiinteistölautakunnan 24.11.2009 (688 §) hyväksymän mallin mukaisen Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan sitoumuksen asunto-osakkeiden kauppakirjoihin/muihin luovutusasiakirjoihin ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä ehdoista.

Vuokralainen on toimittanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit -yksikölle mainitun sitoumuksen.

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

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontti 17129/2 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asuinrakennusoikeus on 4 800 k-m² ja liiketilojen rakennusoikeus 100 k-m².

Asemakaavassa tontin 17129/2 alueella on yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä kalliota ei saa porata tai louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.

Kortteliin 17129 on tehty 24.8.2020 voimaantullut tonttijako nro 13522. Tontin 17129/2 pinta-ala on noin 2 071 m² ja osoite Postiljooninkatu 8. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.9.2020.

Maaperätiedot

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.

Vakuuden määrä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §), että asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon 1.7.2022 alkaen. Selvyyden vuoksi todetaan, että vakuus lasketaan alkuvuosivuokrasta, jolloin alkuvuosialuennusta esim. alueen keskeneräisyyden vuoksi ei oteta huomioon vakuutta laskettaessa.

Vuokrasopimuksen 3.2 §:n mukainen vakuuden määrä on 474 000 euroa (3 x 157 736,32 euroa + pyöristys ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon).

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 19.1.2022 (10 §) vahvistaa tontin 17129/2 vuokrausperiaatteet seuraavin ehdoin:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon osalta 36 euroa.
- Tonteille mahdollisesti toteutettavien myymälä- ja monikäyttötilojen, kuten liike-, toimisto-, kahvila-ravintola-, työ- tai vastaavien tilojen osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin vähintään 22 euroa
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2026 saakka.

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

Maanvuokra

Mainittujen päätösten mukaisesti maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2311)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.2311)	alkuvuosi- vuokra- alennus 20%
4 800	36	831,96	6 912	159 736,32	127 789,06
100	22	508,42	110	2 542,10	2 033,68

$(4\,800 \times 36 \times 4\%) \times 23,11 - 20\%$
 $(100 \times 22 \times 4\%) \times 23,11 - 20\%$

Tontin perusvuosivuokra (ind. 100) on siten 6 912 euroa/vuosi. Perittävä maanvuokra olisi vuonna 2023 edellä selostettu ns. alkuvuosialennus (20 %) huomioiden 127 789,06 euroa.

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 187 202,09 euroa/vuosi (42 e/k-m² (ind. 100))

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman ns. alkuvuosialennusta on 159 736,32 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraavat alennukset:

- ns. alkuvuosialennus, voimassa 1.11.2023 – 31.12.2026, arvioit alennus noin 31 947,26 euroa/vuosi.

Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra

Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010 (164 §) oikeuttaa kiinteistölaustakunnan vahvistamaan 1.1.2011 jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran tontteja pitkäaikaisesti vuokrattaessa mm. seuraavien periaatteiden mukaan:

1

Hitas-rajoitusten päättyessä 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra, joka on tontin vuokraushetkellä 10–30 % korkeampi kuin Hitas-tontille määritelty maanvuokra.

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

2

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.

Tontin 17129/2 sääntelemätön vertailuvuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinrakennusoikeuden yksikköhintana 42,20 euroa/k-m². Yksikköhinta vastaa pääoma-arvoa (ind. 2311) noin 975 euroa/k-m². Sääntelemättömän vertailuvuokran määrittelyssä on otettu huomioon Postipuiston alueelle aiemmin vahvistetut Hitas- ja sääntelemättömien tonttien vuokrausperiaatteet ja niiden keskinäiset suhteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Vertailuvuokra olisi siten noin 15 % Hitas-vuokraa korkeampi.

Hitas-sääntelyn päättyessä suoritettavaa tontin maanvuokran korotusta varten maanvuokrasopimukseen kirjataan sääntelemättömän tontin vertailuvuokra (tontin perusvuosivuokra) edellä esitetyin perustein.

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.

Asunto Oy Helsingin Postipaketti toimittaa yhtiöjärjestyksensä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tontit -yksikölle.

Yhtiöjärjestystä ei ole vielä hyväksytty.

Yhtiöjärjestykseen sisällytetään 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden uudet Hitas I -pykälät.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 11.11.2023 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Postipaketti (Y-tunnus 3304230-3) on merkitty kaupparekisteriin 29.8.2022.

Lisäehdot

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

Muilta osin viitataan liitteenä 1 olevaan maanvuokrasopimusluonnokseen.