

#### Liite 4 Muistio

**Vuokrasopimuksen muuttaminen, asuntotontin (2 430 k-m<sup>2</sup>) myyminen Asunto Oy Helsingin Höyrypillille ja asuntotontin (4 090 k-m<sup>2</sup>) myyminen Asunto Oy Helsingin Vihellykselle sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten (Pasila, tontit 17028/2, 3, 5 ja 6)**

#### Hakemus

SRV Rakennus Oy pyytää 14.11.2019 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki myisi Asunto Oy Helsingin Höyrypillille asuinkerrostalotontin (AK) 17028/2 ja Asunto Oy Helsingin Vihellykselle asuinkerrostalotontin (AK) 17028/3.

#### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 17.8.2015 (750 §) varata SRV Rakennus Oy:lle ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3:lle Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17028 tontin 1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2018 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Toimistorakennusten tontille 17028/1 vastaisuudessa osoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja siten, että rakennusoikeudesta (kerrosala) enintään noin 50 % voidaan toteuttaa vuokra-asuntotuotantona.
- Varausalue luovutetaan myymällä käypään arvoon edellyttäen, että kaupungin toimivaltainen toimielin näin päättää. Käypä arvo perustuu ulkopuolisen asiantuntijan antamaan arvioon.

Tonttipäällikkö päätti 6.2.2019 (8 §) jatkaa tontin 17028/1 varausta 31.12.2019 saakka entisin ehdoin. Lisäksi tonttipäällikkö päätti, että SRV Rakennus Oy:n ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3:n yhteinen varaus tonttiin 17028/1 muutetaan yksin SRV Rakennus Oy:lle.

#### Myyntiperiaatteet

Kaupunkiympäristölautakunta on vahvistanut tonteille 17028/2 ja 3 myyntiperiaatteet 28.4.2020 (229 §) ja oikeuttanut tonttipäällikön tekemään tonttien kaupat.

#### Nykyinen vuokrasopimus

Kiinteistölautakunta päätti 2.11.1976 (1946 §) vuokrata tontin 17028/1 (pinta-ala noin 2 916 m<sup>2</sup>, os. Kellosilta 8a) Laaturakenne Oy:lle liikerakennuksen rakentamista varten ajaksi 1.12.1976 - 31.12.2030 (sopimus nro 10638). Kaupparekisteriin 11.12.2017 tehdyn merkinnän myötä tontin 17028/1 nykyinen vuokralainen on SRV Rakennus Oy.

## Vuokra-alueen tiedot

Maanvuokrasopimuksen nro 10638 vuokra-alue sijaitsee 9.1.2019 voimaan tulleella asemakaavan muutoksen nro 12391 mukaisella asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) 17028, joka muodostuu tonttijakojen (tunnus 13302 ja 13551) myötä neljästä kiinteistörekisteriin merkitystä tontista 17028/2, 3, 5 ja 6. Tontit 2 ja 3 on merkitty kiinteistörekisteriin 10.7.2019 ja tontit 5 ja 6 on merkitty kiinteistörekisteriin 14.11.2020.

Korttelin 17028 pinta-ala on noin 2 915 m<sup>2</sup> ja sillä sijaitsee purkukuntoinen toimistorakennus. Toimistorakennus sijoittuu kaikkien edellä mainittujen tonttien alueelle.

## Purkamislupa

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelut on 16.4.2019 (111 §) myöntänyt purkamisluvan tontilla 17028/1 sijaitsevan toimistorakennuksen purkamista varten.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on 29.8.2019 antanut erillisellä ilmoituksella vuokralaiselle suostumuksen purkaa vuokra-alueella oleva rakennus edellä mainitun purkamisluvan perusteella maanvuokrasopimuksen 13 § estämättä.

## Vuokrasopimuksen muutos

SRV Rakennus Oy on neuvotellut kaupungin kanssa tonttien 17028/2, 3, 5 ja 6 luovuttamisesta SRV Rakenus Oy:n perustamille yhtiöille asuintarkoituksiin. Sopimusmuutos mahdollistaa tonttien 17028/2 ja 3 myynnin edellä mainituille yhtiöille sekä myöhemmin tehtävällä erillisellä myyntiä koskevalla päätöksellä tonttien 17028/5 ja 6 myynnin uusille perustettaville yhtiöille.

Maanvuokrasopimusta nro 10638 muutettaisiin päätöskohdassa A ilmenevin ehdoin siten, että vuokra-alue on tontteja 17028/2 ja 3 koskevien kauppakirjojen allekirjoittamisesta lukien vuokra-alueen pinta-ala on noin 1 307 m<sup>2</sup> entisen noin 2 915 m<sup>2</sup> sijasta. Sopimusmuutoksen jälkeen vuokra-alue vastaisi asemakaavan muutoksen nro 12391 mukaisia tontteja 17028/5 ja 6.

Maanvuokrasopimuksen nro 10638 uusi perusvuosivuokra olisi edellä mainitusta ajankohdasta lukien 4 632,49 euroa (ind. 100) entisen 10 333,47 euroa (ind. 100) sijasta, ja uusi vuosivuokra 73 915,07 euroa entisen 164 878,77 euroa sijasta.

Uusi perusvuosivuokra ja vuosivuokra on määritetty seuraavasti:

$$(1\,307\text{ m}^2 / 2\,915\text{ m}^2 \times 10\,333,47\text{ €} = 4\,632,49\text{ €})$$

(1 307 m<sup>2</sup> / 2 915 m<sup>2</sup> x 164 878,77 € = 73 915,07 €)

Lisäksi maanvuokrasopimuksesta poistettaisiin tontin uudelleen vuokraamista liikerakennusta varten, piirustusten esittämistä, rakentamisen määräaikoja, rakennuksen purkamista ja tontin vuokran takistamista koskevat ehdot 2 §, 9 §, 13 §, 39 § ja 45 §. Edellä mainitun lisäksi vuokrasopimukseen lisättäisiin nykyisin maanvuokrasopimuksissa käytettävät muun muassa vuokran tarkistamista, johtoja, maaperän puhtaana pitämistä, maanalaisia hankkeita, vanhoja rakenteita ja rasitteenluoteisia asioita koskevat ehdot. Muutoin maanvuokrasopimus jatkuisi entisin ehdoin.

#### Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 14.11.2018 hyväksymän ja 9.1.2019 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12391 mukaan tontit 17028/2 ja 3 kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin 17028/2 rakennusoikeus on 2 430 k-m<sup>2</sup> ja tontin 17028/3 rakennusoikeus 4 090 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavassa tontin 17028/2 alueella on muun muassa maanalainen teknisen huollon tunneli, jonka kohdalla ei saa suorittaa purkua, kaivua eikä louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa. Lisäksi tontin alueella on osa leikkialueeksi (le) varatusta alueen osasta. Asemakaavassa tontin 17028/3 alueella on muun muassa maanalainen tila (ma) ja uloke (u), jonka alle tulee jäädä vähintään 9,0 metriä vapaata tilaa. Lisäksi tonttien 17028/2 ja 3 alueella on maanalainen tila sekä Junailijankujan puolelle rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoitettava jalankulkuympäristöä elävöittävää, yleisölle avointa liike- tai palvelutilaa vähintään 250 k-m<sup>2</sup>.

Autopaikkojen tulee rakentaa vähintään 1 ap/145 k-m<sup>2</sup>. Tontin autopaikoista vähintään 60 % on sijoitettava kortteliin 17028 ja 40 % saa sijoittaa muille korttelialueille korkeintaan 400 metrin etäisyydelle korttelista 17028. Tontille toteutettavat autopaikat on sijoitettava pihakannen tason alapuolelle. Ajoyhteys pihakannen alapuolisiin tiloihin tulee olla Asemamiehenkadulta likimääräiseltä tasolta +19. Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan mainittuun kaavaan.

Maan ja pihakannen alaisissa pysäköintilaitoksissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa käsitellä korttelia 17028 yhtenä kokonaisuutena riittävä turvallisuustason saavuttamiseksi.

Alin sallittu louhintataso on +14.5. Purku- tai rakennustyöt eivät saa aiheuttaa vaurioita korttelia 17028 ympäröiville kansirakenteille. Kansirakenteisiin tehtävistä muutoksista on sovittava kaupungin kanssa.

Korttelin 17028 sisäpihan on muodostettava yhteinen leikki- ja oleskelualue. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

## Tonttitiedot

Tontti 17028/2 on merkitty 10.7.2019 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 857 m<sup>2</sup> ja osoite Junailijankuja 9a.

Tontti 17028/3 on merkitty 10.7.2019 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 751 m<sup>2</sup> ja osoite Kellosilta 8b.

Kiinteistörekisterin mukaan tonteilla 17028/2 ja 3 on autojen pysäköimispaikkaa (091-1990-K31) ja käytävärasitetta (091-1990-K32) koskevat rasiteoikeudet tonttiin 17004/9.

Lisäksi tontteihin 17028/2 ja 3 kohdistuu 31.12.2030 saakka voimassa oleva vuokraoikeus (laitostunnus 91-17-28-1-L1). Tonttiin 17028/1 kohdistuvaa maanvuokrasopimusta nro 10638 muutetaan ennen tonttien 17028/2 ja 3 kauppakirjojen allekirjoittamista siten, että vuokraoikeus kohdistuu jatkossa ainoastaan tontteihin 17028/5 ja 6, kuitenkin niin, että maaperää koskevat ehdot koskevat myös tontteja 17028/2 ja 3 liitteessä 1 tarkemmin määritellyn mukaisesti.

## Maaperätiedot

Kaupungin käytettävissä olevien tietojen mukaan myytävillä tonteilla ei ole aikaisemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Korttelin 17028 alue on tutkittu (Liite 7, Maaperätutkimukset Asemamiehenkatu 3, 26.2.2021 Ramboll Finland Oy), eikä alueella ole todettu maaperän pilaantuneisuutta. Maaperää koskevat ehdot ilmenevät tarkemmin tonttien 17028/2 ja 3 kauppakirjoista.

## Suunnitelmat ja käytetty rakennusoikeuden määrä

Hankkeen rakennuttaja on SRV Rakennus Oy. Tonteilla 17028/2 ja 3 on tarkoitus aloittaa rakentaminen vuoden 2021 aikana.

Alueryhmän kokousmuistion 14.11.2019 ja kaavoittajan erillisen ilmoituksen 15.11.2019 mukaan 6.11.2019 päivitettyissä ja 14.11.2019 täydennetyissä suunnitelmissa on huomioitu alueryhmän 23.8.2019 kommentteissa esitetyt kehittämiskohteet. Alueryhmä ei näe siten estettä po. kohteiden jatkosuunnittelulle ja rakennusluvan hakemiselle edellä mainittujen suunnitelmien mukaisesti.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 28.11.2019 hyväksyä tontin 17028/2 rakennuslupasuunnitelmat, joiden mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 2 430 k-m<sup>2</sup> (kaavassa 2 430 k-m<sup>2</sup>). Toteutettavasta rakennusoikeudesta asuinkerrosalaa on 2 285 k-m<sup>2</sup> ja liiketilan kerrosalaa 145 k-m<sup>2</sup>.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 28.11.2019 hyväksyä tontin 17028/3 rakennuslupasuunnitelmat, joiden mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 4 090 k-m<sup>2</sup> (kaavassa 4 090 k-m<sup>2</sup>). Toteutettavasta rakennusoikeudesta asuinkerrosalaa on 3 984 k-m<sup>2</sup> ja liiketilan kerrosalaa 107 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on myöntänyt 19.12.2019 rakennusluvut tontille 17028/2 (17-3084-19-A) ja tontille 17028/3 (17-3083-19-A).

Suunnitelmien mukaan tontille 17028/2 toteutetaan 46 sääntelemätöntä vapaarahoitteista vuokra-asuntoa, joiden keskipinta-ala on noin 39 as-m<sup>2</sup>, ja tontille 17028/3 toteutetaan 83 sääntelemätöntä vapaarahoitteista vuokra-asuntoa, joiden keskipinta-ala on noin 38 as-m<sup>2</sup>. Pääsuunnittelija on Hannu Jaakkola Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy:stä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tonteille 2 ja 3 toteutetaan varauspäätöksen mukainen korttelia 17028 koskeva vuokra-asuntotuotanto kokonaisuudessaan.

Suunnitelmien mukaan tonttia 17028/2 varten tulee rakentaa 17 autopaikkaa ja tonttia 17028/3 varten 29 autopaikkaa. Autopaikat sijoitetaan korttelin 17028 alueelle rakennettavaan pihakannen alaiseen yksityiseen pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen toteuttaja on SRV Rakennus Oy.

#### Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Ostajan toimittaman energiatodistuksen mukaan tontille 17028/2 toteutettavan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B2018 (E-luku on 80 kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi)).

Ostajan toimittaman energiatodistuksen mukaan tontille 17028/3 toteutettavan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B2018 (E-luku on 80 kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi)).

#### Perheasuntovaatimus

Perheasuntovaatimusta ei noudateta vuokra-asuntojen osalta.

#### Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

#### Myyntiperiaatteet

Tonteille 17028/2 ja 3 on vahvistettu myyntiperiaatteet kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 28.4.2020 (229 §) seuraavasti:

- Asuinkerrostalotonttien (AK) 17028/2, 3, 5 ja 6 kauppahinta asuinrakennusoikeuden osalta on 900 euroa/k-m<sup>2</sup> 30.6.2021 saakka. Asuinkerrostalotonteille (AK) 17028/2, 3, 5 ja 6 toteutettavien liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta perittävä kauppahinta on 450 euroa/k-m<sup>2</sup> 30.6.2021 saakka.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.
- Mikäli tontin kiinteistökaupan tekeminen viivästyy, tarkistetaan kauppahintaa 1.7.2021 alkaen sen nykyarvon säilyttämiseksi kolmen (3) prosentin vuotuisella korolla kaupan tekemiseen asti, siten, että korotus laskeaan kaupantekokuukauden loppuun ja korotus pyöristetään lähimpään 1000 euroon.
- Mikäli tontin tai siitä muodostettavien tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa tai lainvoimaisen rakennusluvan muutosluvassa ylittää tontin enimmäisrakennusoikeuden, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaava lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta määräytyy noudattaen edellä kauppahinnan määräytymisessä käytettyjä asuin- ja liiketilan rakennusoikeuden yksikköhintoja.
- Kauppahinta maksetaan kaupungin osoittamalle tilille ennen kiinteistökaupakirjan allekirjoittamista.
- Muilta osin tontin tai siitä muodostettavien tonttien kaupoissa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

#### Kauppahinta

Tontin 17028/2 kauppahinta määräytyy edellä mainittujen periaatteiden ja toteutettavan asuinkerrosalan 2 285 k-m<sup>2</sup> ja liiketilan kerrosalan 145 k-m<sup>2</sup> mukaan.

Tontin 17028/2 kauppahinta on yhteensä 2 121 750 euroa (2 285 k-m<sup>2</sup> x 900 euroa/k-m<sup>2</sup> + 145 k-m<sup>2</sup> x 450 euroa/k-m<sup>2</sup>).

Tontin 17028/3 kauppahinta määräytyy edellä mainittujen periaatteiden ja toteutettavan asuinkerrosalan 3 984 k-m<sup>2</sup> ja liiketilan kerrosalan 107 k-m<sup>2</sup> mukaan.

Tontin 17028/3 kauppahinta on yhteensä 3 633 750 euroa (3 984 k-m<sup>2</sup> x 900 euroa/k-m<sup>2</sup> + 107 k-m<sup>2</sup> x 450 euroa/k-m<sup>2</sup>).

#### Lisäkauppahinta

Kaupungilla on oikeus periä tonteista edellä mainittujen kauppahintojen lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli tonteille toteutetaan esimerkiksi lainvoimaisen rakennusluvan muutosluvan tai kaavamuutoksen johdosta tontin 17028/2 osalta asuintilaa tai muuta vastaavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 2 285 k-m<sup>2</sup> ja/tai liiketilaa tai muuta vastaavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 145 k-m<sup>2</sup>, ja tontin 17028/3 osalta asuintilaa tai muuta vastaavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 3 984 k-m<sup>2</sup> ja/tai liiketilaa tai muuta vastaavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 107 k-m<sup>2</sup>.

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä esittämään tontin osalta kaupungille kunkin rakennusluvan, rakennusluvan muutosluvan, poikkeamispäätöksen tai vastaavan tultua lainvoimaiseksi selvityksen kustakin mainitusta luvasta tai vastaavasta ilmenevästä käytettävistä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava kaupungille viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun ostajalle on kirjallisesti ilmoitettu maksettavasta lisäkauppahinnasta ja sen määräytymisen perusteista.

Kaupungin oikeus tontin lisäkauppahintaan on voimassa siihen saakka, kunnes kaikki tontille rakennettavat rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt käyttöönotettavaksi. Mikäli kaupungille on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, kaupungilla on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

#### Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Höyrypilli (Y-tunnus 2870936-1) on merkitty kaupparekisteriin 27.11.2017.

Asunto Oy Helsingin Vihellys (Y-tunnus 2870933-7) on merkitty kaupparekisteriin 27.11.2017.

#### Lisäehdot

Kauppakirjoihin on sisällytetty ostajille velvollisuus noudattaa varauspäätöksen ja sen liitteiden mukaisia ehtoja.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.