

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, 6 050 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Kiinteistö Oy M2-Kodeille valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten (Pasila, Postipuiston pohjoisosa, tontti 17114/17)

HEL 2021-007793

Rullakkokuja 14

Hakemus

Y-Säätiö sr (Y-tunnus 0623680-7) pyytää 1.3.2022 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Kiinteistö Oy M2-Kodeille (Y-tunnus 1839043-0) pitkäaikaisesti asuinkerrostalotontin (AK) 17114/17 asuntotarkoitukseen 1.5.2022 alkaen. Myöhemmin on sovittu, että vuokraus laitetaan alkamaan 1.8.2022.

Tontille toteutetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja.

Hakemus on liitetty Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös ja hakumenettely

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 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 neuvottelumenettelystä.

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 kortteliin 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 kortteliin tontit varattiin siten, että toteuttajan/toteuttajaryhmän kanssa laadittiin niistä toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus sekä toisena toteutettavan kortteliin tontit ehdollisesti siten, että kortteliin 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 suunniteltujen kortteliin 17115 sekä ehdollisesti kortteliin 17114 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman hakualueelle 1 tehneet Rakennusliike Evälahti Oy, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera, joka on 1.1.2018 sulautunut Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariseen, TA-Rakennuttaja Oy sekä Y-Säätiö sr

(jäljempänä toteuttajaryhmä) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta päätöksen liitteinä olleet toteutussopimukset ja liitteinä olleet kiinteistökaupan esisopimukset, ja että toteuttajat sitoutuvat noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 30.8.2017 (301 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään ja vuokraamaan hakualueen 1 tontit tai niistä muodostettavat tontit toteuttajaryhmälle tai niiden perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen päätöksen liitteinä 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

Toteuttajaryhmälle esitettiin hakumenettelyn ratkaisun yhteydessä ehdollisesti varattavaksi Tarjouspyynnön mukaisesti hakualueen 1 optiokorttelin 17114 tontit, mikäli option toteutumisen edellytykset täyttyvät.

Optiokorttelin toteutussopimus on tarkoitus laatia mahdollisimman samoin periaattein ja saman sisältöisinä kuin hakualueen 1 ensimmäisenä toteutettavan korttelin 17115 osalta. Kaupunki varaa kuitenkin oikeuden tarkistaa mainituissa sopimuksissa esimerkiksi Tarjouspyynnössä ilmoitettuja tonttien vähimmäismyyntihintoja ajan kulumisen perusteella niiden nykyarvon säilyttämiseksi.

Tarjouspyynnön mukaan Kaupunki päättää optiokorttelin 17114 ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli sopijaosapuolet ovat ensimmäisenä toteutettavassa korttelissa 17115 noudattaneet tonttien luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita sekä rakentamiselle asetettuja määräaikoja. Optiokorttelin 17114 osalta toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus voidaan laatia aikaisintaan siinä vaiheessa, kun korttelista 17115 on toteutettu noin 50 %. Valmiusasetta voidaan kuitenkin arvioida muun muassa optiokorttelin valmistelun aloittamisen edistämiseksi ensimmäisenä toteutettavan korttelin 17115 siten, että optiokorttelin ehdollisen varauksen voimaantulosta voidaan päättää, mikäli korttelista 17115 on toteutettu vähintään 50 %.

Tonttipäällikön päätöksellä 2.7.2020 39 § optiokorttelin 17114 varausta on tarkastettu siten, että korttelin 17114 asuntotonttien 1-9 suunnitteluun ja toteutusedellytysten selvittämiseen annetaan oikeus ehdollisesta varauksesta tehdyn päätöksen perusteella Rakennusliike Evälahti Oy:lle, Keskinäinen Eläkevakutusyhtiö Ilmariselle, TA-Rakennuttaja Oy:lle sekä Y-Säätiö sr:lle perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun.

Päätöksen perusteluissa on todettu korttelin 17115 osalta, että tontit 1 ja 8 on pitkäaikaisesti vuokrattu (valmistuminen 8/21), tontit 2 ja 3 on myyty (valmistuminen 8/21). Lisäksi tontti 4 on lyhytaikaisesti vuokrattu ja kiinteistökauppa suunnitella syyskuulle 2020. Tontin 5 rakentaminen on hankkeen antamien tietojen mukaan tarkoitus alkaa keväällä 2021 ja tonttien 6 ja 7 osalta myöhemmin tarkentuvan aikataulun mukaisesti. Korttelin 17115 osalta rakenteilla on 57,5 % ja suunnitteilla 42,5 % koko korttelin rakennusoikeudesta.

Näillä perustein päätöksessä on todettu korttelin 17115 Toteuttajaryhmän 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 30.8.2021 (587 §) tontin 17114/17 toteutussopimuksen, joka allekirjoitetaan ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista Helsingin kaupungin ja Y-Säätiö sr:n (jäljempänä Y-Säätiö) välillä. Toteutussopimus koskee tonttijakoluonnoksen nro 13620 mukaisesti suunniteltua tonttia 17114/17.

Tontin toteutussopimuksessa (jäljempänä ”Toteutussopimus”) sovitaan Tontin vuokrauksen keskeisten ehtojen lisäksi Kaupungin ja Y-Säätiö:n välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen ehdoista ja periaatteista 20.8.2018 allekirjoitetun tonttia 17115/1 koskevan toteutussopimuksen periaatteita vastaavasti.

Toteutussopimuksen keskeiset ehdot koskevat muun muassa toteuttamisessa noudatettavia keskeisiä ehtoja ja periaatteita, tontin vuokraamista, vuokralaisen toteutusvelvollisuutta ja rakentamisen määräaikoja sekä vakuuksia, sopimussakkoja ja vahingonkorvauksia koskevia ehtoja.

Sopijaosapuoli sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon toteutussopimuksen, hakuohjeen (tarjouspyynnön), lopullisen projektisuunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja asemakaavan muutoksen sekä tontin varauspäätöksen ja maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Lopullisessa projektisuunnitelmassa on kysymys Y-Säätiön antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Y-Säätiö on velvollinen noudattamaan tontin toteutuksessa vähintään lopullisessa projektisuunnitelmassa ilmoitettuja ja kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi Y-Säätiön toteutettavaksi ilmoittamia asuintilojen kerrosalamääriä ja pysäköintiratkaisuja sekä kaupungin ilmoittamia perheasunto- ja rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus muun muassa pidättäytyä tontin vuokraamisesta sekä periä Y-Säätiöltä sopimussakkoa toteutussopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

Selvytyden vuoksi todetaan, että Y-Säätiö on velvollinen lopullisen projektisuunnitelman ja laatulupauksen perusteella noudattamaan muun muassa projektisuunnitelmassa esitettyjä:

- kerrosalamääriä
- massoittelevuutta
- rakennusten korkeuksia
- rakennustyyppijä
- monipuolista asuntojakaumaa
- arkkitehtonista yleisilmettä
- julkisivumateriaaleja

sekä toteuttamaan osaltaan muun muassa:

- selkeästi rajatut umpikorttelit, joissa harkittuja avauksia ympäristöön
- selkeän yksiaineisen ja rauhallisen julkisivukäsittelyn
- julkisivumuurausten vaihtelevan aukotuksen, värityksen ja detaljoinnin
- upotetun parvekevyöhykkeen osana julkisivua, pihalla ulokeparvekkeita
- isot, monikäyttöiset ja kesällä yllämpenemiseltä suojaavat parvekkeet
- mahdollisesti asuntoihin liittyviä työtiloja, liiketiloja, monitoimitiloja ja näyteikkunamaisen julkisivun katutasossa Metsäläntien varressa
- vehreät, yhtenäiset ja avarat pihat
- maanvaraisen hulevesien käsittelyn
- toteuttamaan osaltaan kannenalaisen pysäköintilaitoksen, jonne tontin autopaikat sijoitetaan lisäehdoissa (toteutussopimuksen liite 7) määritetyllä tavalla
- allekirjoittamaan käyttö-/rasite-/yhteisjärjestely-/huoneenvuokra- tai muun vastaavan sopimuksen yhteispihatontin (AH) 17118/1 ja sillä sijaitsevan yhteiskäyttörakennuksen käytön ja muiden seikkojen osalta lisäehdoissa (toteutussopimuksen liite 4) tarkemmin määritetyllä tavalla

lisäksi muun muassa:

- kortteliin tulee saunaosastot osiin ylimpiin kerroksiin

- korttelin ulkotiloissa tulee panostaa laadukkaaseen valaistussuunniteluun
- kortteliin tulee varata polkupyörien huoltotilat sekä sähköpyörien latauspisteet
- koko hankkeelle tulee määrittää omat ekologiset tavoitteet
- koko hankkeelle kiinnitetään koko hakualuetta 1 palveleva elinkaarikoordinaattori
- hakualueelle 1 tulee rakentaa aurinkosähköjärjestelmiä, joiden välityksellä tuotetaan energiaa kiinteistöjen käyttöön
- osa asukaspysäköintipaikoista tulee varustaa sähköautojen latauspisteellä

Asemakaava ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontti 17114/17 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 6 050 k-m².

Asemakaavassa tontin 17114/17 alueella on pihakansi (pka), jonka alapuolelle saa sijoittaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja. Tontin alueella on myös rakennusala, jolle saa sijoittaa asukkaiden käyttöön vapaa-ajan tilaa (va-1) sekä alueen osa, jolle saa sijoittaa portaan kadun tai jalankulkureitin ja pihakannen välille (portaan sijainti on ohjeellinen) (po). Lisäksi tontin osalla kulkee yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu (h).

Kortteliin 17114 on tehty 19.2.2021 päivätty tonttijako nro 13620 sekä 10.12.2021 päivätty tonttijako 13772. Tonttijaon nro 13772 mukaan tontin 17114/17 pinta-ala noin 3 494 m² ja osoite Rullakkokuja 14.

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 4.3.2021.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti vuokrata Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17114 tontin 17 (pinta-ala 3 949 m², os. Rullakkokuja 14) Kiinteistö Oy M2-Kodeille rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.8.2021 – 15.8.2022 (A1117-205).

Lyhytaikainen vuokraus päätetään pitkäaikaista vuokrausta koskevan päätöksen yhteydessä.

Maaperätiedot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alue on osa entistä maaliikennekeskuksen aluetta, joka on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään.

Maaliikennekeskuksen alueen maaperä on puhdistettu ympäristöviranomaisen päätöksen mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu raportti. Helsingin ympäristökeskuksen lausunnon mukaan alue on puhdistettu em. päätöksen mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan alueella tehtävistä kaivutöistä va ympäristöviranomaiselle ja liittämään kunnostuksen loppuraportin ja ympäristöviranomaisen tarkastuskirjeen alueelle rakennettavan rakennuksen huoltokirjaan.

Alueella on tehty kunnostuksen jälkeen lisätutkimuksia. Osassa Postipuiston kaava-aluetta on todettu pohjavedessä kloorattuja hiilivetyjä. Vuokralaisen on vaurauduttava rakentamisen aikana kaivantovesien tutkimiseen ja puhdistamiseen.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu).

Vuokranantajalla on oikeus asentaa vuokra-alueelle orsi- ja pohjaveden sekä huokoskaasun tarkkailuputkia. Putkien sijainnista sovitaan vuokralaisen kanssa. Tarkkailun toteuttamisesta ja putkien pitämisestä vuokra-alueella ei makseta erillistä korvausta.

Tarkemmat maaperää koskevat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttaja on Kiinteistö Oy M2-Kodit. Hankkeen mukaan tontilla 17114/17 on tarkoitus aloittaa rakentaminen elokuussa 2022.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 17.3.2022 (59 §) myöntää tontille 17114/17 rakennusluvan, jonka mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala ylittyy asemakaavanmukaisesta 49 k-m² ja on näin 6 099 k-m². Rakennusoikeus ylittyy rakennuksessa A 20 k-m² ja rakennuksessa B 25 k-m². Ylitys on alle 1 %, eikä sillä ole vaikutusta korttelin yleisilmeeseen. Alueryhmä puoltaa esitettyjä suunnitelmia (3.6.2021)

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 14.12.2021 hyväksyä tontin 17114/17 piirustukset, joiden mukaan rakennettava asuinkerrosala on 6 099 k-m². Asemakaavan sallima 6 050 k-m²:n rakennusoikeus ylittyy 49 k-m² ja näin ollen tontin maanvuokra määräytyy rakennettavan rakennusoikeuden 6 099 k-m²:n mukaan.

Hankeen mukaan tontille rakennetaan 8-kerroksinen rakennus A (4 220 k-m²) ja 5-kerroksinen rakennus B (1 830 k-m²). Rakennusten välillä on 1-kerroksinen yhteistilasiipi. Tontille 17114/17 rakennetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja yhteensä 112 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 43,3 m². Pääsuunnittelija on Playa Arkkitehdit Oy/Veikko Ojanlatva. Hankkeen suunnitelmat on hyväksytty 3.6.2021 alueryhmässä.

Tonttia 17114/17 varten tulee rakentaa asemakaavan edellyttämät 27 autopaikka korttelissa 17114 sijaitsevaan pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen. Autopaikat on osoitettava ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Vuokralaisen toimittaman energiatodistuksen mukaan rakennusten energiatehokkuusluokka on A2018 (E-luku on rakennusten osalta 75 kWh_E/ m²).

Keskipinta-alavaatimus

Keskipinta-alavaatimusta ei noudateta vuokra-asuntojen osalta.

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Autopaikat

Tonttia 17114/17 palvelevat autopaikat (27 kpl) tulee sijoittaa korttelin 17114 alueelle rakennettavaan pihakannen alaiseen yksityiseen pysäköintilaitokseen. Kyseiseen pysäköintilaitokseen sijoitetaan autopaikkoja korttelin 17114 tontteja varten.

Mainittujen tonttien tulevat vuokralaiset/ostajat ovat velvollisia keskenään sopimaan muun muassa pysäköintilan 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.

Kaupunki edellyttää kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 tonttien vuokralaisen/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-m²/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-m²) 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 myöhäisemmäksi yhteiskäyttörakennuksen rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisen yhteyteen.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Kortteliin 17114 laaditaan yhteisjärjestelysopimus koskien tontteja 91-17-114-10, 91-17-114-11, 91-17-114-12, 91-17-114-13, 91-17-114-14, 91-17-114-15, 91-17-114-16 ja 91-17-114-17, jonka vuokralainen on velvollinen hyväksymään ja allekirjoittamaan osaltaan.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan tontin 17114/17 osalta rasiiteenluonteisista asioista tai rasiitteista korttelin 17114 muiden tonttien ja lähialueen tonttien vuokralaisten tai omistajien kanssa sekä yleisten katu- ja puistoalueiden osalta rasiiteenluonteisista asioista, rasiitteista 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 kehittämisen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja tarvittaessa muihin luovutusasiakirjoihin.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto on 8.9.2021 (268 §) vahvistanut tontin 17114/17 vuokrausperiaatteet. Vuokrausperiaatteita koskevan esityksen mukaisesti korttelin 17114 tontille 17 on esitetty vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotonttien (AK) 17114/2 (nykyinen tontti 17) ja 17114/10 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihinä valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 34 (nykyarvo 4/2021, ind. 2006 on noin 682) euroa.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Asuntoihin rakennettavien pääkäyttötarkoituksen mukaisen tilan vaatimukset täyttävien parvien osalta peritään asuntokerrosalaa vastaavaa maanvuokraa.
- Tonteille mahdollisesti toteutettavien monikäyttötilojen, kuten liike-, toimisto-, kahvila-, ravintola-, työ- tai vastaavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.
- 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.
- Tämän jälkeen valtion tukeman (pitkä korkotuki) 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.

Maanvuokra

Edellä mainituilla periaatteilla tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2084)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 2084)	Alennettu vuokra 70 % 31.12.2026 saakka	Ara-alennettu vuokra 80 % 1.1.2027 alk.
6 099	34	708,56	8 294,64	172 860,30	121 002,21	n. 138 288,24

$(6\ 099\ \text{k-m}^2 \times 34\ \text{e/k-m}^2 \times 4\ \%) \times 20,84$

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 226 752,12 euroa /vuosi. Markkinavuokra perustuu ulkopuolisen asiantuntijan antamaan arvioon ja korttelin 17114 myytävien tonttien kiinteistökaupoissa käytettävään hintaan 44,60 e/k-m² (ind. 100), joka on vahvistettu kaupunginhallituksen päätöksellä 8.9.2021 (268 §).

Tontin sääntelemätön perusvuosivuokra (ind. 100) on 8 294,64 euroa/vuosi. Tontilta perittävä normaali vuosivuokra ilman alennuksia on noin 172 860,30 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuu ns. Ara-alennus (20 %) ja alkuvuosialennus (10 %). Ara-alennus on voimassa edellä selostetusti valtion korkotuen maksamisen ajan, ja sen arvioitu suuruus on noin 34 572,06 euroa/vuosi. Alkuvuosialennus alueen keskeneräisyyden vuoksi on voimassa 1.8.2022 - 31.12.2026, ja sen arvioitu suuruus on noin 51 858,09 euroa/vuosi.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.8.2022 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Kiinteistö Oy M2-Kodit (Y-tunnus 1839043-0) on merkitty kaupparekisteriin 7.7.2003.

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen ja sen liitteiden mukaisia mm. toteutus sopimuksen ehtoja, sekä voimassa olevaa asemakaavaa.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.