

Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, 5 970 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Pasila, Postipuisto 17130/2)

HEL 2022-008158

Kuormakatu 6

Hakemus

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0787027-9) pyytää 17.6.2022 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille asuntotontin 17130/2 rakennusluvan hakemista varten 16.8.2022 alkaen.

Tontille toteutetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja.

Varauspäätös

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.

Tontit 17130/1 ja 2 varattiin Helsingin kaupungin asuntotuotannolle kaupunginhallituksen päätöksellä 9.12.2019 (847 §). Tontille olisi tullut suunnitella välimuodon asuntotuotannon asumista ja varauksensaaja oli velvollinen jatkosuunnittelussa toteuttamaan hankkeen yhteistyössä 'Asuntoreformi Helsinki – asuminen 2020' -kilpailun voittaneen ehdotuksen "Proosa" suunnittelijoiden kanssa ja voittaneen ehdotuksen periaatteiden mukaisesti. Lisäksi varauksensaajan tuli edistää hankkeessa puurakentamista ja liittää hanke mukaan Kehittyvä kerrostalo –ohjelmaan.

Varaus päätettiin kaksivaihesena siten, että varauksen saajan oli ensivaiheessa tutkittava edellytykset varaukselle sekä hankintalain asettamissa rajoissa että toteutuskelpoisuuden kannalta. Mikäli edellytykset eivät täyty, oli varauksensaajalla oikeus luopua tontinvarauksesta ilman erillistä suostumusta.

Att selvitti edellytyksiä toteuttaa hanke kilpailuehdotuksen mukaisesti yhteistyössä kilpailun voittaneen suunnittelijan kanssa. Att luopui tontinvarauksista kilpailuttamiseen liittyvien haasteiden takia, jotka eivät olisi mahdollistaneet varausehtojen mukaisesti kilpailun voittaneen ehdotuksen suunnittelijan käyttämistä hankkeessa. Att:n varaus on päättynyt 4.10.2021.

Tontit 17130/1 ja 2 on varattu uudelleen kaupunginhallituksen päätöksellä 22.11.2021 (881 §) siten, että tontti 17130/1 on varattu A-Kruunulle ja tontti 17130/2 Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle mm. seuraavin ehdoin:

- Tonttien yhteenlasketusta rakennusoikeudesta (11 900 k-m²) noin 40–60 % tulee toteuttaa valtion tukemina (pitkä korkotuki) vuokraasuntoina ja noin 40–60 % asumisoikeusasuntoina siten, että lopputulema on noin 100 %.
- Varauksensaajien tulee keskenään sopia tonttien käytöstä, tonttijaosta ja rakennusoikeuden jakamisesta edellä mainitut hallinta- ja rahoitusmuotojakaumat huomioiden.
- Tonteilla tulee edistää puurakentamista.
- Asuntoreformi Helsinki – asuminen 2020 -kilpailun luonteen mukaisesti varauksensaajat ovat velvollisia toteuttamaan hankkeen yhteistyössä kilpailun voittaneen ehdotuksen "Proosa" suunnittelijan kanssa ja voittaneen ehdotuksen periaatteiden mukaisesti.
- Lisäksi noudatetaan tontteja koskevia erityisiä varausehtoja, kaupungin tavanomaisia tontinvarausehtoja, soveltuvin osin Kehittyvä kerrostalo – hankkeiden erityisehtoja sekä kulloinkin voimassa olevaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista".

Asuntoreformi Helsinki -asuminen 2020 -kilpailu ja voittajatyö Proosa

Kaupunki järjesti vuonna 2019 Asuntoreformi Helsinki – asuminen 2020 -kilpailun. Kilpailu oli avoin arkkitehtuuri- ja ideakilpailu, jossa pyrittiin uudistamaan asuntosuunnittelussa vallitsevia käytäntöjä sekä lisäämään asuntotuotannon monipuolisuutta ja asumisvaihtoehtoja asukkaille. Kilpailussa keskityttiin Helsingin asumisen haasteisiin, kuten rakentamisen laatuun sekä yhteiskunnallisten muutosten vaikutuksiin tulevaisuuden asumisen ratkaisuihin.

Kilpailussa oli kaksi erillistä kategoriaa asumisen kehittämisideat ja kohdekohtaiset suunnitelmat. Suunnitelmaosuudessa kilpailun tavoitteiden mukaisia ratkaisuja tuli soveltaa jollekin kolmesta eri puolella Helsinkiä sijaitsevista tonteista (Jätkäsaari, Meri-Rastila tai PohjoisPasila).

Yksi kilpailun kortteleista (AK) 17130 sijaitsee Pohjois-Pasilassa Postipuiston asemakaava-alueella. Kyseisen korttelin osalta kilpailun tarkoituksena oli tutkia urbaanin puurakentamisen mahdollisuuksia, erityisesti umpikorttelissa sijaitsevien puurakenteisten lamellimuotoisten rakennusten osalta. Tavoitteena oli tehokkaasti monimuotoinen umpikorttelirakenne ja selkeästi rajatut katutilat.

Kilpailun voittajatyötä ”Proosa” kuvataan kilpailun arviointipöytäkirjassa oivaltavaksi ratkaisuksi, jonka selkeä konsepti tuo uuden korttelimallin puurakenteiseen asuintaloon kaupunkiympäristössä. Suunnitelmassa kuvatut asuintornit ja niiden välissä olevat kapeat viherparvekkeet mahdollistavat luonnonvalon ulottumisen korttelirakenteen sisälle, täyttäen samalla kaavan tavoitteen umpikorttelimallista. Ratkaisussa puu yhdistettynä lasiseen viherparvekejulkisivuun muodostavat luontevan yhdistelmän.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontti 17130/2 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Kortteliin on tehty 3.6.2022 tonttijako nro 13859, jonka mukaan tontin 17130/2 pinta-ala noin 2 336 m² ja osoite Kuormakatu 6. Tontin rakennusoikeus on 5 970 k-m².

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 4.3.2021. Merkintä tulee päivittää voimassa olevan tonttijaon mukaiseksi.

Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana on Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy yhteistyökumppaninaan JVR-Rakenne Oy:n, joka on erikoistunut puurakentamiseen ja kehittänyt puukerrostalorakentamista. Tontin 17130/2 suunnittelu on käynnissä ja rakennustöiden on tarkoitus alkaa loppuvuodesta 2022.

Suunnitelman mukaan tontille rakennetaan ARA-tuettuja asumisoikeusasuntoja (pitkä korkotuki).

Hankkeen suunnitelma on hyväksytty 18.11.2021 alueryhmässä sekä 5.5.2022 on hyväksytty poikkeamishakemusta varten esitetyt poikkeamat. Hankkeelle haetaan poikkeuslupaa mm. rakentaa rakennus VI-kerroksisena (asemakaavassa V-kerrosta) ja julkisivumateriaaleista (pääasiallinen materiaali kilpailun mukaisesti puu). Alueryhmä pitää esitettyjä poikkeamia asemakaavasta luonteeltaan vähäisenä ja perusteltuna ja siten hyväksyttävänä.

Hanke muodostuu 6-kerroksisesta rakennuksesta, jossa on asuntoja yhteensä 89 kpl ja joiden keskipinta-ala on 54,3 m².

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

Energiatehokkuus

Vuokra-alueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on vähintään 75 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokrausta esittämään Kaupungille tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan Kaupungin (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –pavelun) hyväksymän selvityksen.

Autopaikat

Asemakaavan mukaisia velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap /135 k-m. Korttelin 17130 autopaikat sijoitetaan tontille 17129/3 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Tonttien 17130/1 ja 2 tulee ryhtyä kaupungin määräämin ehdoin Postipuiston Pysäköinti Oy:n osakkeenomistajiksi siten, että tontille 17130/1 hankitaan 31 velvoiteautopaikkaa ja tontille 17130/2 hankitaan 49 velvoiteautopaikkaa

pysäköintiyhtiöstä tai siten, että tonteille 17130/1 ja 2 hankitaan yhteensä 80 velvoiteautopaikkaa, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Tonttien 17130/1 ja 2 vuokralaiset ovat velvolliset tekemään tonttikohtaisesti pysäköintiyhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen edellä mainittujen autopaikkojen toteuttamisesta ja käytöstä, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä autopaikkojen mukaisesti pysäköintiyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat pysäköintiyhtiölle kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Autopaikat tulee säilyttää asukkaiden käytössä.

Pysäköintilaitoksen arvioitu rakentaminen käynnistyy kesällä 2022.

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 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.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista

Maaperä

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 ympäristötekniiset 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).

Rasitteet ja yhteisjärjestely

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja myös yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä mahdollisia rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) hyväksyttäväksi.

Vuokrausperiaatteet

Tontille 17130/2 ei ole vielä vahvistettu vuokrausperiaatteita. Korttelin 17130 tontille 2 tullaan esittämään vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotonttien (AK) 17130/1 ja 17130/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 32 (nykyarvo 5/2022, ind. 2149 on noin 687,68) 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 perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti.

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k- m ² (ind. 2149)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 2149)	Alennettu alkuvuosisivuokra 70 %
5 970	32	687,68	7 641,60	164 217,98	114 952,59

$(5\,970\text{ k-m}^2 \times 32\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 21,49 \times 70\%$

Vakiintuneen käytännön mukaan tontin maanvuokra peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta.

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 19 158,76 euroa (114 952,59:12x2)

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esimerkiksi maanrakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Tällöin tontin vuokra on 9 579,38 euroa / kuukausi (114 952,59:12)

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 16.8.2022 ja on voimassa 15.8.2023 saakka.

Lisäehdot

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