

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, 3 650 k-m²) myyminen Kiinteistö Oy Ilmarisen Talo 123:lle sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten (Pasila, Postipuiston pohjoisosa, tontti 17114/11)

Rullakkokuja 12, Metsäläntie 12 a

Hakemus

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen pyytää 3.3.2022 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki myisi Kiinteistö Oy Ilmarisen Talo 123:lle asuinkerrostotontin (AK) 17114/11.

Tontille toteutetaan sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Hakemus liitetään 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 asunto-tuotannosta 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 tarkoitettut 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 neuvottelumenettely 11.2.2016" ja järjestää po. hakuohjeen mukaisen

ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettelyn).

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 korttelin 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 korttelin tontit varattiin siten, että toteuttajan/toteuttajaryhmän kanssa laadittiin niistä toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus sekä toisena toteutettavan korttelin tontit mahdollisesti siten, että korttelin 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 korttelin 17115 sekä mahdollisesti korttelin 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 suunnitellut tontit korttelista 17115/2, 4-7 Rakennusliike Evälahti Oy:lle ja 17115/3 Keskinäinen vakuutusyhtiö Eteralle tai näiden perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun. Lisäksi suunniteltu tontti 17115/1 oikeutettiin vuokraamaan pitkäaikaisesti Y-Säätiö sr:lle ja suunniteltu tontti 17115/8 TA-Rakennuttaja Oy:lle tai näiden perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun.

Kaupunki ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ovat 7.3.2018 allekirjoittaneet tonttia 17115/3 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Optiokorttelin varaaminen

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

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

Tarjouspyynnön mukaan Kaupunki päättää optiokorttelin ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli Toteuttajaryhmä on ensimmäisenä toteutettavissa korttelissa 17115 noudattanut tonttien luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita sekä rakentamiselle asetettuja määräaikoja. Optiokorttelin osalta toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus voidaan laatia aikaisintaan siinä vaiheessa, kun korttelista 17115 on toteutettu noin 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 Eläkevakuutusyhtiö 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.

Päätöksessä on todettu korttelin 17115 toteuttajien 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.

Korttelin 17114 toteuttajaryhmä Rakennusliike Evälahti Oy, TA-Rakennuttaja Oy, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Y-Säätiö sr on esittänyt Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle 21.10.2020 esityksen tonttien varausten vaihtamiseksi koskien tontteja 7, 8 ja 9, esitys on hyväksytty 27.11.2020. Esityksessä tontin 7 varaus/toteutus esitetään siirrettäväksi Rakennusliike Evälahti Oy:lle (alun perin tontin 8 varauksen saaja), tontin 8 varaus/toteutus esitetään siirrettäväksi Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle (alun perin tontin 9 varauksen saaja), tontin 9 varaus siirrettäväksi TA-Rakennuttaja Oy:lle (alun perin tontin 8 varauksen saaja). Perusteluna varausten vaihdolle on tonttien toteuttamisjärjestys ja sen myötä pihakannen alaisen pysäköintitilan rakentamisen järjestäminen.

Tonttijaot

22.2.2021 hyväksytyn tonttijaon nro 13620 mukaisesti tontit 1 ja 9 on yhdistetty yhdeksi tontiksi 10, tämän lisäksi tonttien rajoja on tarkastettu pinta-alojen osalta pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen vuoksi. Tonttijaolla nro 13620 ei ole ollut vaikutusta tonttien rakennusoikeuteen.

10.12.2021 hyväksytyn tonttijaon nro 13772 mukaisesti tonttien 2-8 ja 10 tonttien rajoja on tarkastettu pinta-alojen osalta pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen vuoksi. Tonttien numerot ovat 10-17 siten, että TA-Rakennuttaja Oy toteuttaa tontin 10, Rakennusliike Evälahti Oy tontit 12-15 (ent. 4-7), Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen tontit 11 ja 16 (ent. 8 ja 3) sekä Y-Säätiö sr 17 (ent. 2). Tonttijaolla nro 13772 ei ole ollut vaikutusta tonttien rakennusoikeuteen.

Kiinteistökaupan esisopimus

Kaupunki ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ovat allekirjoittaneet 3.5.2022 tonttia 17114/11 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Kiinteistökaupan esisopimuksen keskeiset ehdot koskevat muun muassa toteuttamisessa noudatettavia keskeisiä ehtoja ja periaatteita, tontin myymistä ja ostajan toteutusvelvollisuutta ja rakentamisen määräaikoja sekä vakuuksia, sopimussakkoa ja vahingonkorvauksia koskevia ehtoja.

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon kiinteistökaupan esisopimuksen, hakuohjeen (tarjouspyynnön), lopullisen projektisuunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja asemakaavan muutoksen sekä tontin varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Lopullisessa projektisuunnitelmassa on kysymys Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen on velvollinen noudattamaan tontin toteutuksessa vähintään lopullisessa projektisuunnitelmassa ilmoitettuja ja kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi ostajan toteutettavaksi ilmoittamia asuintilojen ja päivittäistavarakaupan myymälätilojen kerrosalamääriä ja pysäköintiratkaisuja sekä kaupungin ilmoittamia perheasunto- ja rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus muun muassa pidättäytyä tontin myynnistä sekä periä Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselta sopimussakkoa kiinteistökaupan esisopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontti 17114/11 kuuluu asuinkerrosten korttelialueeseen (AK). Tontin asuinrakennusoikeus on 3 650 k-m².

Asemakaavassa tontin 17114/11 alueella on pihakansi (pka), jonka alapuolelle saa sijoittaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja ja rakennusalan osa, jolle saa rakentaa asuntoon liittyviä työtiloja kadun varteen maantasokerrokseen asemakaavan merkitysn kerrosalan lisäksi enintään 20 % suurimman kerroksen asuinpinta-alasta (työ).

Lisäksi tontin osan läpi kulkee yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

Asemakaavan mukaan korttelin 17114 autopaikat tulee rakentaa keskitettyinä korttelikohtaisesti pihakannen alle. Kansirakenteissa on otettava huomioon pelastusajoneuvojen paino. Pihakannen alaiset pysäköintitilat saa rakentaa yhtenäisenä ilman tontin rajaseinää. Mikäli rajaseinä ei rakenneta, tulee eri tontteja

käsitellä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Pihakannen alaisiin pysäköintitiloihin saa kulkea naapuritonttien kautta. Autopaikka voi sijaita toisella tontilla samassa korttelissa.

Autopaikkojen määrä on asuinkerrostalojen osalta vähintään 1 ap/135 k-m² ja myymälä, monikäyttö- ja liiketilojen osalta vähintään 1 ap/100 k-m² tai vähintään 1 ap/liiketila. Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan mainittuun kaavaan.

Vapaa-ajan tiloista osa, joka vastaa vähintään 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta, tulee sijoittaa AH-korttelialueen 17118 yhteisrakennukseen.

Korttelin 17114 sisäpihan/pihakannen on muodostettava yhteinen leikki- ja oleskelualue. Pihakansi on rakennettava viereiseen piha-alueeseen liittyväksi. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Huoltoajo tonteille toisen tontin kautta on sallittu.

Tonttitiedot

Tontin 17114/11 pinta-ala on noin 1 704 m² ja osoite Rullakkokuja 12. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.12.2021.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 28.9.2021 (151 §) vuokrata Kiinteistö Oy Ilmarisen Talo 123:ll2 Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17114 tontin 11 (pinta-ala noin 1 704 m², os. Rullakkokuja 12, Metsäläntie 12 a) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.10.2021 – 30.9.2022 päätöksessä mainituin ehdoin (A1117-209).

Maaperätiedot

Kaupungin käytettävissä olevien tietojen perusteella tontti on ollut osa entistä maaliikennekeskuksen aluetta, joka on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään.

Maaliikennekeskuksen alueen maaperä on puhdistettu ympäristöviranomaisen päätöksen mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu raportti. Helsingin ympäristökeskus on antanut 31.1.2017 kunnostustyöstä lausunnon, jonka mukaan alue on puhdistettu edellä mainitun päätöksen mukaisesti. Lausunnon mukaan alueella tehtävistä kaivutöistä on ilmoitettava ympäristöviranomaiselle. Lisäksi kunnostuksen loppuraportti ja ympäristöviranomaisen tarkastuskirje tulee liittää alueelle rakennettavan rakennuksen huoltokirjaan. Ostaja vastaa edellä mainituista toimenpiteistä.

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

Mikäli tontilla ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen vastuu jakautuu ostajan ja kaupungin kesken kaupungin vakiintuneesti noudattamien periaatteiden mukaan.

Tarkemmin ehdot kauppakirjassa.

Suunnitelmien hyväksyminen ja käytetty rakennusoikeuden määrä

Hankkeen rakennuttajana on Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen. Tontilla 17114/11 on tarkoitus aloittaa rakentaminen loppukesästä 2022.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 12.5.2022 (217 §) myöntää tontille 17114/11 rakennusluvan (17-0907-22-A), jonka mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala on 3 612 k-m² (kaavassa 3 650 k-m²). Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 8.3.2022 (107 §) myöntää tonttien 17114/10-17 alueelle sijoittuvaa pihakannen alaista autopaikoitushallia varten rakennusluvan (tunnus 17-0533-22-A).

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 18.2.2022 hyväksyä tontin rakennuslupasuunnitelmat, joiden mukaan tontille toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala on 3 612 k-m², kaavassa 3 650 k-m². Tontin kauppahinta määräytyy kaavassa olevan rakennusoikeuden 3 650 k-m² mukaan.

Tontille 17114/11 toteutetaan 54 sääntelemätöntä vapaarahoitteista vuokra-asuntoa, joiden keskipinta-ala on noin 54,5 as-m². Pääsuunnittelija on Veikko Ojanlatva Playa Arkkitehdit Oy:stä.

Tonttia 17114/11 varten tulee rakentaa 22 autopaikkaa. Autopaikat sijoitetaan korttelin 17114 alueelle toteutettavaan yksityiseen pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen. Kyseiseen pysäköintilaitokseen sijoitetaan autopaikkoja korttelin 17114 tontteja varten.

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennusluvan ja ostajan toimittaman energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on A2018 (E-luku on 75 kWh_E/(m²vuosi)).

Perheasuntovaatimus

Perheasuntovaatimusta ei noudateta vuokra-asuntojen osalta.

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

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 vuokralaisten/omistajien (kaupunkia lukuun ottamatta) osallisuutta edellä mainittuihin sopimuksiin. Tämän vuoksi ostaja on velvollinen allekirjoittamaan hallitsemansa tontin osalta edellä mainitut sopimukset, kuten huoneenvuokrasopimuksen.

Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan edellä mainitun huoneenvuokrasopimuksen viimeistään po. tontin 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 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 on esittänyt, että yhteiskäyttörakennuksen huoneenvuokrasopimuksen allekirjoittamista voitaisiin siirtää AK-tonttien osalta myöhäisemmäksi yhteiskäyttörakennuksen rakennuslupan lainvoimaiseksi tulemisen yhteyteen. Tämän vuoksi ostaja on velvollinen allekirjoittamaan ennen tontin kauppaa sitoumuksen, jonka mukaan ostaja sitoutuu allekirjoittamaan mainitun huoneenvuokrasopimuksen viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun yhteiskäyttörakennuksen rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja kun Fira Oy on ilmoittanut po. asiasta yhtiölle.

Selvyyden vuoksi todetaan, että ostaja 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: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).

Myyntiperiaatteet ja kauppahinta

Kaupunginvaltuusto päätöksen 8.9.2021 (268 §) ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan tontin 17114/11 asuinrakennusoikeuden yksikköhinta on 925 euroa/k-m².

Tontin kauppahinta määräytyy edellä mainitun päätöksen, kiinteistökaupan esisopimuksen sekä kaavan mukaisen asuinkerrosalan 3 650 k-m²:n mukaan.

Tällöin tontin kauppahinta on yhteensä 3 376 250 euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta (3 650 k-m² x 925 euroa/k-m²).

Lisäkauppahinta

Kaupungilla on oikeus periä tontista edellä mainitun kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan esimerkiksi lainvoimaisen rakennusluvan muutosluvan tai kaavamuutoksen johdosta asuintilaa tai muuta vastaavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 3 650 k-m².

Lisäkauppahinta määräytyy noudattaen edellä kauppahinnan määräytymisessä käytettyjä asuin-, myymälä- ja monikäyttötilojen rakennusoikeuden yksikköhintoja.

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 käyttöönottavaksi. Mikäli kaupungille on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, kaupungilla on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

Rekisteröinti

Kiinteistö Oy Ilmarisen Talo 123 (Y-tunnus 2797138-4) on merkitty kaupparekisteriin 29.11.2016.

Lisäehdot

Kauppakirjaan on sisällytetty ostajalle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen sekä niiden liitteiden mukaisia ehtoja.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.