

## Liite 2 Muistio

**Asuntotontin (kerrostalo, 3 070 k-m<sup>2</sup>) myyminen Asunto Oy Helsingin Lähetti 3:lle sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Pasila, Postipuiston pohjoisosa, tontti 17116/7)**

HEL 2022-009962

Kustinpolku 15

### Hakemus

Bonava Suomi Oy pyytää 17.8.2022 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki myisi Asunto Oy Helsingin Lähetti 3:lle asuinkerrostalotontin (AK) 17116/7.

Tontille toteutetaan sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

### Varauspätös ja hakumenettely

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Postipuiston alueen suunnitellusta asuinrakennusoikeudesta (noin 150 000 k-m<sup>2</sup>) 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.
- 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 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 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 hakualueen 2 tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman hakualueelle 2 tehneen Bonava Suomi Oy:n ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta päätöksen liitteenä 7 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä 8 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen, ja että Bonava Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 30.8.2017 (301 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään ja vuokraamaan hakualueen 2 tontit tai niistä muodostettavat tontit Bonava Suomi Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen päätöksen liitteenä olevan toteutus-sopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja lautakunnan mahdollisesti päättämiä li-säehtoja. Samalla se päätti oikeuttaa lautakunnan tekemään vuokrasopimuksen ja kauppakirjat sekä tekemään niihin tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään vuokrasopimusten ja kauppakirjojen ehdot.

### Optiokorttelin varaus

Bonavalle esitettiin hakumenettelyn ratkaisun yhteydessä ehdollisesti varatta-vaksi Tarjouspyynnön mukaisesti hakualueen 2 optiokorttelin 17116 tontit, mi-käli option toteutumisen edellytykset täytyvät.

Optiokorttelin toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus on tarkoitus laa-tia mahdollisimman samoin periaattein ja saman sisältöisinä kuin hakualueen 2 ensimmäisenä toteutettavien kortteleiden 17120 ja 17121 osalta. Kaupunki on kuitenkin varannut oikeuden tarkistaa mainituissa sopimuksissa esimerkiksi Tar-jouspyynnössä ilmoitettuja tonttien vähimmäismyyntihintoja ajan kulumisen pe-rusteella niiden nykyarvon säilyttämiseksi.

Tarjouspyynnön mukaan Kaupunki päättää optiokorttelin ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli Bonava on ensimmäisenä toteutettavissa kortte-leissa 17120 ja 17121 noudattanut tonttien luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoit-teita sekä rakentamiselle asetettuja määräaikoja. Optiokorttelin osalta toteutus-sopimus ja kiinteistökaupan esisopimus voidaan laatia aikaisintaan siinä vai-heessa, kun kortteleista 17120 ja 17121 on toteutettu noin 50 %. Valmiusastetta voidaan kuitenkin arvioida muun muassa optiokorttelin valmistelun aloittamisen edistämiseksi ensimmäisenä toteutettavan korttelin 17120 ja korttelin 17121 py-säköintilaitoksen ensimmäisen osan osalta siten, että optiokorttelin ehdollisen varauksen voimaantulosta voidaan päättää, mikäli korttelista 17120 on tote-utettu vähintään 50 %. Tällöin on erityisesti huomattava, että pysäköintilaitoksen ensimmäisen osan tulee olla joka tapauksessa valmistunut ja otettavissa käyt-töön viimeistään silloin, kun kortteleiden 17120 ja 17122 viimeiseksi valmistuvat tontit valmistuvat ja otetaan käyttöön. Pysäköintilaitoksen aikataulun ja vaiheis-tuksen osalta noudatetaan Suunnitelmaa. Rakentamisen eteneminen tulee osoittaa valmiustodistuksella tai vastaavalla luotettavalla tavalla tonttiosastolle.

Kaupunki on sitoutunut sisällyttämään optiokorttelin tonttien toteutus- ja kiinteis-tökaupan esisopimukseen ehdot, joilla optiokorttelin toteuttaja velvoitetaan huo-lehtimaan siitä, että korttelin 17116 autopaikat sijoitetaan korttelissa 17121 si-jaitsevaan pysäköintilaitokseen ja että tonttien vuokralaiset/ostajat merkitse-vät/maksavat tai ostavat optiokorttelille kuuluvat pysäköintilaitoksen osakkeet

Bonavalta. Osakkeiden merkintähinnan / kauppahinnan tulee määräytyä Tarjouspyynnön mukaisesti omakustannusperusteisesti (Bonavan po. osakkeista maksama merkintähinta po. autopaikkojen osalta pysäköintilaitoksen rakentamisesta aiheutuneista ja pysäköintilaitoksen rakentamiseen investoiduista kustannuksista sekä po. osakkeiden osuus muista yhtiön perustamisesta ja hallinnoimisesta aiheutuneista kustannuksista).

Tonttipäällikön päätöksellä 2.7.2020 39 § optiokorttelin 17116 varausta on tarkastettu siten, että korttelin 17116 asuntotonttien 1-5 suunnitteluun ja toteutusedellytysten selvittämiseen annetaan oikeus ehdollisesta varauksesta tehdyn päätöksen perusteella Bonava Oy:lle (Y-tunnus 2592748-6) perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun.

Päätöksen perusteluissa on todettu korttelin 17120 osalta tontin 1 olevan myyty ja tontin 2 pitkäaikaisesti vuokrattu, molempien kohteiden todetaan olevan valmiina loppuvuodesta 2020. Lisäksi tontti 6 (entiset tontit 3-4) on todettu myytyksi ja kohde valmistuvaksi 6/21. Tontin 5 hankkeen on todettu olevan käynnistymässä syksyllä 2020 ja valmistumassa 1/22. Koko korttelin 17120 osalta on lisäksi todettu rakenteilla olevan 49,3 % ja suunnitteilla 50,7 % koko korttelin rakennusoikeudesta. Näillä perustein päätöksessä on todettu korttelin 17120 toteuttajan (Bonava) 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 22.3.2021 (199 §) tontin 17116/1 toteutussopimuksen, joka vahvistettiin kaupunginvaltuuston hyväksytyä päätöksellään 31.3.2021 (76 §) toteutussopimukseen liittyvät vuokrauseriaatteet. Toteutussopimus koskee tonttijakoluonnoksen mukaisesti suunniteltua pitkäaikaisesti vuokrattavaa tonttia 17116/6 tai siitä muodostettavia tontteja sekä myytäviä tontteja 17116/1, 5 ja 7 tai niistä muodostettavia tontteja ja niitä koskevaa kiinteistökaupan esisopimusta. Sekä toteutussopimus että kiinteistökaupan esisopimus on allekirjoitettu Helsingin kaupungin ja Bonava Suomi Oy:n välillä 1.6.2021.

Tonttien toteutussopimuksessa (jäljempänä ”Toteutussopimus”) sovitaan Tonttien myynnin ja vuokrauksen keskeisten ehtojen lisäksi Kaupungin ja Bonavan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen ehdoista ja periaatteista 19.2.2018 allekirjoitetun toteutussopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksessa sovittujen periaatteiden mukaisesti.

- Bonava sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon tämän Toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, asemakaavan muutoksen nro 12475 sekä tontin varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen sekä soveltuvin osin 19.2.2018 allekirjoitetun toteutussopimuksen ja sen liitteiden kuten Tarjouspyynnön, Suunnitelman ja arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.
  - Suunnitelmassa on kysymys Bonavan antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Bonava on velvollinen noudattamaan tontin toteutuksessa vähintään Suunnitelmassa ilmoitettuja ja Kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi Bonavan toteutettavaksi ilmoittamia asuintilojen kerrosalamääriä ja pysäköintiratkaisuja siten kuin seuraavissa kappaleissa on tarkennettu sekä Kaupungin ilmoittamia perheasunto- ja rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa Kaupungilla on oikeus muun muassa pidättäytyä tontin myynnistä ja/tai vuokraamisesta sekä periä Bonavalta sopimussakkoa tässä Toteutussopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksissa sovittujen ehtojen mukaisesti.
  - Selvyyden vuoksi todetaan, että Bonava on velvollinen Suunnitelman ja laatulupauksen perusteella noudattamaan muun muassa Suunnitelmassa esitettyjä
    - kerrosalamääriä
    - massoittelua
    - rakennusten korkeuksia
    - rakennustyyppejä
    - monipuolisia ja vaihtelevia asuntotyyppejä ja asuntojakaumia
    - arkkitehtonista yleisilmettä
    - julkisivumateriaaleja
    - väljiä porraskäytäviä
- sekä muun muassa
- kullekin tontille asuinrakennusten katolle tulee sijoittaa aurinkopaneeleja
  - toteuttamaan älykkään ohjausjärjestelmän mm. energian kulutuksen mitaamista varten
  - pysäköintitalon käyttäjillä on oltava sähköautonlatausmahdollisuus
  - toteuttamaan vehreät, yhtenäiset ja avarat pihat viljelypalstoineen
  - toteuttamaan isot, monikäyttöiset ja kesällä ylläampememiseltä ja talvella kylmältä suojaavat parveke-/viherhuonevyöhykkeet

- toteuttamaan kortteliin 17121 pysäköintilaitoksen, johon sijoitetaan kortteleiden 17116, 17117, 17120 ja 17122 autopaikat. Pysäköintilaitoksen tulee olla vähintään katettu.
- allekirjoittamaan käyttö-/rasite-/yhteisjärjestely-/huoneenvuokra- ja/tai muun vastaavan sopimuksen yhteispihatontin (AH) 17118/1 ja sillä sijaitsevan yhteiskäyttörakennuksen käytön ja muiden seikkojen osalta vastaavasti kuin on toimittu aloituskorttelin osalta
- Tarjouspyynnön mukaan kortteliin 17116 asuinrakennusoikeudesta välimuodon asuntotuotannon osuus tulee olla noin 60 % ja sääntelemättömän, vapaarahoitteisen asuntotuotannon osuus noin 40 %. Sääntelemättömästä, vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta lähtökohtaisesti enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.
- 22.4.2020 hyväksytyyn uutta tonttijakoa ja hallintamuotoja koskevan suunnitelman mukaisesti kortteliin 17116 tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantoa (Hitas I) noin 40 % ja sääntelemättömästä vapaarahoitteista tuotantoa noin 60 %. Vuokra-asuntotuotannon osuus sääntelemättömästä vapaarahoitteisesta tuotannosta on noin 20 %.
- Tarjouspyynnön mukaan Hitas-, sääntelemättömänä ja hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.
- Suunnitelman mukaan osa asunnoista toteutetaan niin sanotun Duo-konseptin mukaisesti. Duo-konseptin mukaiset isot asunnot suunnitellaan siten, että ne voidaan haluttaessa jakaa kahdeksi itsenäiseksi asunnoksi, mikäli rakennusvalvontavirasto myöntää jakamiselle tarvittavat luvat. Duo-konseptissa on kahdet osakekirjat (A ja B). Mikäli Duo-asunnot ovat yhdessä (jakamatta), Suunnitelman mukaisesti kortteliin 17116 omistusasuntojen huoneistoalasta noin 60 % on perheasuntoja, joiden keskipinta-ala on noin 90 h-m<sup>2</sup>. Mikäli Duo-asunnot ovat erikseen (jaettu), Suunnitelman mukaisesti po. korttelin omistusasuntojen huoneistoalasta noin 50,0 % on perheasuntoja (duot erikseen), ja näiden asuntojen keskipinta-ala on noin 73 h-m<sup>2</sup>. Suunnitelman mukainen poikkeaminen Tarjouspyynnöstä voidaan hyväksyä, koska Suunnitelma turvaa riittävän määrän monipuolisia perheasuntoja kortteliin 17116. Tämän vuoksi Bonava on velvollinen Kaupungin määräämänä ajankohtana esittämään luotettavan selvityksen vähintään Suunnitelman mukaisten perheasuntojen toteutumisesta kortteliin 17116 omistusasuntojen osalta.
- Hankkeen pääsuunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman Kaupungin erillistä suostumusta.

- Suunnitelman toteutumista seurataan Pohjois-Pasilan aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa ja suunnitelmat tulee hyväksyttävä tontin osalta Kaupungilla (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu) ennen rakennusluvan hakemista.
- Bonava on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Bonava on edelleen velvollinen noudattamaan tontille myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä, voimassa olevan asemakaavan määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.
- Bonava vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista Toteutussovituksessa ja Esisovituksissa tarkoitetuista tontin toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.

Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa Tonttien rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun kunkin tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja muut kunkin tontin rakentamisen edellytykset ovat olemassa. Kaupunki laatii tarkemmat suunnitelmat infran ja katu- ja rakentamisesta kevään 2021 aikana ja nämä suunnitelmat toimitetaan Bonavalle.

#### Asemakaava ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontti 17116/7 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 3 070 k-m<sup>2</sup>.

Kortteliin 17116 on tehty 8.2.2021 voimaan tullut tonttijako nro 13615. Tontin 17116/7 pinta-ala on noin 1 988 m<sup>2</sup> ja osoite Kustinpolku 15. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.4.2021.

#### Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 17.5.2022 (98 §) vuokrata Asunto Oy Helsingin Lähetti 3:lle Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17116 tontin 7 (pinta-ala noin 1 988 m<sup>2</sup>, os. Kustinpolku 15) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.5.2022 – 30.4.2023 päätöksessä mainituin ehdoin (A1117-222).

## 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. 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 kynnyсарvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, on lausunnon mukaan alueella tehtävistä kaivutöistä ilmoitettava ympäristökeskukseen. Ostaja ja toteuttaja vastaa em. toimenpiteistä.

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. Ostajan ja toteuttajan on varauduttava rakentamisen aikana kaivantovesien tutkimiseen ja puhdistamiseen.

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

Ehdot tarkemmin kauppakirjassa.

## Suunnitelmien hyväksyminen ja käytetty rakennusoikeuden määrä

Hankkeen rakennuttajana on Bonava Suomi Oy. Tontilla 17116/7 on tarkoitus aloittaa rakentaminen Q2/2023.

Hankkeelle ei ole vielä myönnetty rakennuslupaa. Rakennuslupa on myyntipäätöstä tehtäessä Lupapisteessä hyväksyttävänä. Kauppakirjaan on kirjattu hankkeen vastuu noudattaa myönnettävää rakennuslupaa. Selvyyden vuoksi todettakoon, että kaupunki ei vastaa ostajalle mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu ja muista kuluista, jotka ostajalle saattavat aiheutua siitä, että päätös rakennusluvan myöntämisestä tai kiinteistön myynnistä oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai sen lainvoimaistuminen viivästyy.



Asuntotontit-itiimin päällikkö päätti 5.8.2022 hyväksyä tontin rakennuslupahakemuksessa olevat rakennuslupapiirustukset siten, että käytettävä rakennusoikeus on 3 070 k-m<sup>2</sup>. Tontin kauppahinta määräytyy siten asemakaavan mukaisen asuinrakennusoikeuden 3 070 k-m<sup>2</sup> mukaan. Hanke on velvollinen kauppakirjan lisäkauppahinta -ehdon mukaisesti ilmoittamaan kaupungille, mikäli toteuttava k-m<sup>2</sup> muuttuu rakennusluvan myötämisen jälkeen.

Hankkeen mukaan tontille 17116/7 toteutetaan kaksi asuinrakennusta Lähetti 3A ja Lähetti 3B, joissa on yhteensä 48 kpl sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasuntoa. Asunnoista 27 kpl on 1-2 h+kt ja 21 kpl 3h+kt. Pääsuunnittelija on Juha-Mäki-Jyllilä JKMM Arkkitehdit Oy:stä.

Tonttia 17116/7 varten tulee rakentaa rakennusluvan edellyttämät veloiteautopaikat. Hankkeen mukaan tontille 17116/7 on osoitettu tontin 17121/1 pysäköintilaitoksesta 23 autopaikkaa, joista 2 on varattu liikuntaesteisille. Autopaikat sijoitetaan tontille (LPA) 17121/1 Bonava Suomi Oy:n toimesta toteutettavaan yksityiseen pysäköintilaitokseen. Po. pysäköintilaitokseen sijoitetaan autopaikkoja kortteleiden 17116, 17117, 17120 ja 17122 tontteja varten.

#### Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Ostajan toimittaman energiatodistuksen mukaan rakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on A2018 (E-luku on Lähetti 3A 70 kWh<sub>E</sub>/(m<sup>2</sup>vuosi) ja Lähetti 3B 69 kWh<sub>E</sub>/(m<sup>2</sup>vuosi)).

#### Perheasuntovaatimus

Perheasuntoja on 60 % rakennettavasta asuihuoneistoalasta ja niiden keskipinta-ala on 72,1 hu<sup>m</sup><sup>2</sup>. Alueryhmä on hyväksynyt hankkeen suunnitelmat 19.5.2022 kokouksessaan.

#### 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 rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisen yhteyteen. Tämän vuoksi ostaja ja toteuttaja ovat velvollisia 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-m<sup>2</sup>) 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-m<sup>2</sup>/kk ja johon voidaan lisätä sopimuksen mukainen korotus (Postivarikon toteutusmalli, 3.5.2017).

#### Myyntiperiaatteet ja kauppahinta

Kaupunginhallituksen päätöksen 22.3.2021 (199 §) ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan tontin 17116/7 asuinrakennusoikeuden yksikköhinta on 975 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Tontin kauppahinta määräytyy edellä mainitun päätöksen, kiinteistökaupan esisopimuksen sekä tontille rakennettavan asuinkerrosalan 3 070 k-m<sup>2</sup>: mukaan.

Tällöin tontin kauppahinta on yhteensä 2 993 250 euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta (3 070 k-m<sup>2</sup> x 975 euroa/k-m<sup>2</sup>).

#### Lisäkauppahinta

Kaupungilla on oikeus periä tontista edellä mainitun kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan esimerkiksi lainvoimaisen rakennusluvan muutosluvan tai kaavamuutoksen johdosta asuintilaa tai muuta siihen rinnastettavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 3 070 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 käyttöön otettavaksi. 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 Lähetä 3 (Y-tunnus 3174419-2) on merkitty kaupparekisteriin 2.12.2020.

Lisäehdot

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

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.