

Asuntotontin (AK, 8 878 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen A-Kruunu Oy:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten (Vuosaari, Kurkimoisio, tontti 54144/14)

Ensi Parvi 5, HEL 2024-014787, A1154-982

Hakemus

A-Kruunu Oy (Y-tunnus 1736841-8) pyytää 6.11.2024 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi mainitulle yhtiölle asuntotontin 54144/14 valtion korkotukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen toteuttamista varten 16.12.2024 alkaen.

Hakijan kanssa on sovittu hakemuksen lähettämisen jälkeen, että pitkäaikainen vuokraus alkaa hakemuksessa ilmoitetusta poiketen 16.1.2025.

Varauspäätös

Helsingin kaupungin kaupunginosassa 54. (Vuosaari) Keski-Vuosaaren Kurkimoisioalueelle sijoittuvat asuntotontit 54037/6, 54144/6, 7 ja 11-13 ovat olleet jatkuvassa haussa 3.2.2016-29.6.2018 ja 9.3.2017-29.6.2018 välisen ajan. Tontteihin kohdistui yhteensä kuusi hakemusta. Varauksensaajaksi valittiin Rakennusliike Reponen Oy ja Roslings Manor Gardens.

Varauksensaajan hakemuksen mukaan alueelle toteutetaan sääntelemätöntä omistusasumista, asumisoikeusasuntoja sekä valtion tukemia lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja. Hanke on jatkoa kasvikatkojen ja viherseinien tutkimusohjelmalle. Tutkimuskysymykset liittyvät Urban Garden -konseptin mukaan tilasuunnitteluun (käyttäjien tarpeet), talotekniikkaan (hulevesien hallinta, julkisivujen sääräsitus) sekä innovatiiviseen materiaalien käyttöön viherrakentamisessa.

Kaupunginhallitus on 17.12.2018 (816 §) päätöksellään varannut asuntohankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten päätöksen liitteenä olleen liitekartan mukaiset alueet Rakennusliike Reponen Oy:lle (Y-tunnus 0575342-3) ja Roslings Manor Gardensille (Y-tunnus 2526251-7) 31.12.2021 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan mukaiset alueet (pinta-ala 24 026 m², rakennusoikeus 10 488 k-m²) (tontit 54037/6, 54144/6 ja 7, 54144/11, 12 ja 13)
- Varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueelle sääntelemättömiä omistusasuntoja noin 20 %, asumisoikeusasuntoja noin 50 % sekä valtion tukemia vuokra-asuntoja noin 30%.
- Varausalueelle toteutettava hanke tulee toteuttaa Urban Garden -konseptista ilmeneviä periaatteita soveltuvien osin noudattaen

viherrakentamisen kehittämishankkeena, jonka tulokset tulee raportoida kaupungille.

- Varauksensaajan tulee hyväksyttää mahdolliset kumppanit kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelulla.

Rakennusliike Reponen Oy on nykyisin nimeltään Arkta Reponen Oy.

Tonttipäällikkö päätti 25.1.2022 (8 §) jatkaa Arkta Reponen Oy:lle (Y-tunnus 0575342-3) ja Roslings Manor Gardensille (Y-tunnus 2526251-7) tonttien 54037/6, 54144/6 ja 7 sekä 54144/11, 12 ja 13 varausta 31.12.2023 saakka mm. seuraavin tarkennuksin:

- Suunnitellulle tontille 54144/14 tulee toteuttaa valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja ja yhteistyökumppaniksi hyväksytään A-Kruunu Oy (Y-tunnus 1736841-8). (Uusi varaustunnus A1154-962)

Varausaikana on sovittu, että kaupunginhallituksen varauspäätöksen 17.12.2018 (816 §) yhteydessä esitettyä konseptia ei rakenteiden osalta (Fixcel-tilaelementit) toteuteta konseptin mukaisena.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 24.5.2024 (77 §) vuokrata tontin 54144/14 A-Kruunu Oy:lle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.6.2024 - 31.5.2025. (A1154-973)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12645, joka on hyväksytty 21.4.2021 ja tullut lainvoimaiseksi 11.11.2022.

Kaavan mukaan tontti 54144/14 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 8 500 k-m², pinta-ala 7 538 m² ja osoite Ensi parvi 5.

Tontilla sijaitsee teknisen huollon tunneli. Tunnelin kohdalla ei saa tehdä louhintaa ja rakentamista siten, että siitä aiheutuu haittaa tunnelille tai sen käytölle.

Tontille on merkitty yleiselle jalankululle varattu alueen osa (pp) ja yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/h).

Tontilla muodostuvat hulevedet tulee ensisijaisesti ohjata koko korttelialueen leveydeltä hajautetusti viereiselle lähivirkistysalueelle. Vuokra-

alueella/vuokralaisella on oikeus johtaa hulevesiä kaupungin omistamalle yleiselle alueelle sijoitussopimuksen (SL2400766) mukaisesti.

Tontti on merkitty 25.2.2023 kiinteistörekisteriin. Se on muodostunut tonttien 54144/5, 6 ja 7 alueista sekä tilojen 91-419-2-155 ja 91-419-3-153 alueista.

Kiinteistörekisteriotteen mukaisesti tontti 54144/14 on oikeutettu kulkuyhteyteen asemakaava-alueella (rasitetut kiinteistöt 54144/8 ja 54144/10).

Tonttijaon nro 13950 mukaan tontin 54144/14 kulku Ensi Parvelle on järjestettävä tontin 54144/15 kautta.

Suunnitelmat

Tontin 54144/14 hankkeen rakennuttajana toimii A-Kruunu Oy.

Tontille rakennetaan kaksi asuinkerrostaloa, joista toinen on 3-6-kerroksinen ja toinen on 3-7-kerroksinen. Asuinrakennukset, pihakansi ja pihakannen alainen pysäköintilaitos muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden tontille 54144/15 rakennettavien asuinkerrostalojen, pihakannen ja pysäköintilaitoksen kanssa. Suunnittelun lähtökohtana on ollut Vihreistä vihrein -konsepti ja viherrakentamista hyödynnetään laajasti niin rakennuksen kattopinnoilla kuin julkisivuissa.

Rakennushanke tulee toteuttaa Urban Garden -konseptista ilmeneviä periaatteita soveltuvin osin noudattaen viherrakentamisen kehittämishankkeena, jonka tulokset tulee raportoida kaupungille. Konseptin keskeisimmiksi periaatteiksi luettiin varausvaiheessa viherkattojen, viherseinien ja kattopuutarhojen toteuttaminen ja toimiminen asuntorakentamisessa ja tähän liittyvän tutkimuksen tekeminen. Hanke mahdollistaa jatkotutkimuksen tekemisen ja tutkimukselle elintärkeän toistokokeen. Tutkimusta tekee poikkitieteellinen tutkimusryhmä.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on 13.11.2024 hyväksynyt tontille toteutettavia rakennuksia koskevat suunnitelmat. Piirustusten tutkimisen mukaan asuintalojen kerrosala on yhteensä 8 878 k-m². Lisäksi rakennetaan pihakannen alla oleva autohalli, 1 291 m². Asemakaavan sallima 8 500 k-m²:n rakennusoikeus ylittyy 378 k-m².

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 4.12.2024 (197 §) myöntää rakennusluvan, jonka mukaan tontille toteutetaan asuinkerrosalaa 8 878 k-m².

Asemakaavan mukainen kerrosala (8 500 k-m²) ylittyy. Maanvuokraa peritään 8 878 k-m²:n mukaan.

Hanketta on käsitelty alueryhmän kokouksissa ja se on täytynyt myös hyväksyttävä kaupunkikuvatyöryhmässä.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 1/2025.

Tieteellinen tutkimus yhdessä Helsingin yliopiston kanssa

Rakennushankkeet tonteilla 54144/14 ja 15 liittyvät sekä kasvikattojen että pihan osalta Helsingin yliopiston Viides ulottuvuus -tutkimushankkeeseen, jossa tutkimuksen avulla edistetään kestävä kehityksen mukaisia viherrakentamisen ratkaisuja suomalaisiin olosuhteisiin. Hankkeiden yhteydessä tutkitaan mm. kasvisiirteiden ottamista, ylläpitoa ja takaisinistutusta, teemoitettuja tutkimuskasvikattoja sekä asukaskokemusta.

Helsingin yliopisto, Arkta Reponen Oy, A-Kruunu Oy ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy ovat laatineet keskenään vuokra-alueella ja viereisellä tontilla 54144/15 suoritettavaa tieteellistä tutkimusta koskevan tutkimusyhteistyösopimuksen ja sen liitteenä olevan tutkimussuunnitelman (allekirjoitettu 8.5.2024, korjattu 21.5.2024). Mainitussa yhteistyösopimuksessa ja sen liitteessä on tarkemmin määritelty tieteellisen tutkimuksen sisältö ja sen keskittyminen kasvisiirteisiin: niiden pärjäämiseen siirteessä ja niiden istuttamiseen takaisin tontille sinne suunniteltuihin ja toteutettuihin kasvikattoihin (kattopuutarhat). Sopimus on kaksivaiheinen ja toinen vaihe on ehdollinen (edellyttää mm. pitkäaikaista maanvuokrasopimusta).

Rakennusluvan hakemista varten tehty lyhytaikainen vuokrasopimus edellytti, että yhteistyösopimuksen ensimmäinen vaihe pitää olla kirjallisesti raportoituna Helsingin kaupungille ennen kuin pitkäaikainen maanvuokrasopimus voidaan tehdä. Yhteistyösopimuksen mukaan ensimmäinen vaihe käsittää siirteiden ottamisen suunnittelun ja toteutuksen seuraamisen.

Kaupungille on toimitettu 29.10.2024 päivitetty raportti/esitys, jossa on kerrottu, mitä Jätkäsaaren Vihreistä vihrein -hanke opetti ja miten oppeja (kasvillisuuden vaatimat parametrit, luonnon monimuotoisuus, asukaskokemuksen huomioiminen) aiotaan hyödyntää tässä Kurkimoision kohteessa. Lisäksi esityksessä kerrotaan, mitä kartoitusta ja kasvisiirtoja Kurkimoisiossa on tehty sekä mitä toimenpiteitä seuraavaksi aiotaan tehdä.

Maanvuokrasopimuksen sopimusehtoihin on otettu velvollisuus noudattaa yhteistyösopimusta. Lisäksi vuokralainen on velvollinen sallimaan tutkimusryhmän sekä Helsingin kaupungin tai tämän määräämän pääsyn tutkimus-, seuranta- ja esittelytarkoituksessa vuokra-alueelle rakennettujen rakennusten piha-alueille ja kasvikattoille (tutkimuskatolle ja asukkaiden yleisessä käytössä oleville kasvikattoille).

Vuokralaisen tulee mahdollistaa tutkimusryhmän kyselytutkimukset piha-alueiden ja kasvikattojen asukaskokemuksesta. Lisäksi vuokralainen on velvollinen tekemään asukaskyselytutkimuksen piha-alueiden ja kasvikattojen viihtyisyyttä, käyttöä ja toiminnallisuuksia koskien yhden ja kolmen vuoden kuluttua vuokra-alueelle toteutettavien rakennusten käyttöönotosta. Kaupunki voi harkintansa mukaan luopua edellä mainitusta vaatimuksesta, mikäli tutkimushanke saa rahoitusta kyselytutkimusten suorittamiseen.

Vuokralainen on velvollinen raportoimaan tutkimusyhteistyösopimuksen toisen vaiheen sekä vuokralaisen suorittamien asukaskyselytutkimusten tulokset kaupungille.

Rakennusteknisiin asioihin liittyvä raportointi

Rakennustekniset asiat liittyen kasvikattoihin ovat edellä mainitun tieteellisen yhteistyösopimuksen ulkopuolella, mutta niiden merkitys on olennainen siirteiden menestyksekkäässä takaisinistuttamisessa. Kattojen rakennus- ja kustannusteknisestä suunnittelusta ja toteutuksesta tulee laatia erillinen raportti.

Tutkimusryhmän suorittamista kyselytutkimuksista ja rakennusteknisestä raportoinnista sovittiin 13.5.2024 järjestetyssä tutkimussuunnitelman tilannetta koskevassa palaverissa, jossa olivat edustettuna mm. varauksensaajat ja tulevat vuokralaiset.

Kasvisiirteet

Vuokralaiselle on ennen tontin lyhytaikaista vuokrausta annettu 12.3.2024 (sähköpostitse, tontit-yksikön päällikkö) ajalle 12.3.-30.4.2024 maanomistajan suostumus kasvien ja puiden keräämiseksi siirteeseen. Asuntotontit-tiimin päällikkö on hankkeen projektipäällikön pyynnöstä 10.4.2024 jatkanut suostumuksen voimassaoloaikaa 31.5.2024 saakka entisin ehdoin.

Suostumus koskee tontteja 54144/14 ja 54144/15. Kerätyt kasvit on tarkoitus tuoda takaisin tonteille ja niiden kerääminen ja takaisin istuttaminen on osa tontilla tehtävää tutkimusta. Rakennusvalvonta ei ole edellyttänyt toimenpiteille maisematyölupaa.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Varauspäätöksissä ei ole erikseen otettu kantaa hankkeen perheasuntojen määrään tai perheasuntojen keskipinta-alaan. Alueryhmässä on kuitenkin asiaan kiinnitetty huomiota ja hanke on toimittanut näistä 15.11.2023 päivätyn laskelman.

Laskelman mukaan tontille 54144/14 rakennettavista asunnoista 49/123 (melkein 40 %) on perheasuntoja (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) ja

näiden perheasuntojen keskipinta-ala on 73,2 huoneistoneliömetriä. Vuokralaiselta saadun tiedon mukaan perheasuntojen lukumäärä on tarkentunut 52:een ja niiden keskipinta-ala ylittää 70 huoneistoneliömetriä.

Rakennusluvan hakemista varten tehdyn lyhytaikaisen vuokrauksen ehtojen mukaan vuokra-alueelle rakennettavista asunnoista tulee perheasuntoina toteuttaa vuokralaisen ilmoittaman mukaisesti 52 perheasuntoa, joissa on kaksi makuuhuonetta tai enemmän, ja näiden perheasuntojen keskipinta-alan tulee ylittää 70 huoneistoneliömetriä.

Pitkäaikaisen vuokraushakemuksen yhteydessä toimitetun, 6.11.2024 päivitetyn laskelman mukaan perheasuntoja on 52 kpl ja niiden keskipinta-ala on 74,3 huoneistoneliömetriä. Näin ollen perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset täyttyvät.

Energiatehokkuus

Lyhytaikaisen vuokrasopimuksen mukaan vuokra-alueelle toteutettavien rakennusten tulee täyttää vähintään A2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tai on yhtä suuri kuin 75 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Vuokralainen on toimittanut pitkäaikaista maanvuokrausta koskevan hakemuksen yhteydessä rakennusta A-B koskevan, 23.5.2024 päivätyn energiatehokkuustodistuksen, jonka mukaan rakennuksen E-luku on 75 kWhE/m²vuosi. Rakennusta C-D koskevan, 23.5.2024 päivätyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen E-luku on 74 kWhE/m²vuosi. Näin ollen lyhytaikaisen vuokrauksen energiatehokkuutta koskeva ehto täyttyy.

Suoja-aita

Viereisen tontin 54144/8 vuokralaisella (TA-Asumisoikeus Oy) on oikeus toistaiseksi pitää vuokra-alueelle (nykyinen tontti 54144/14) sijoittamansa suoja-aita paikoillaan. Sijoituslupa on voimassa toistaiseksi ja se voidaan päättää kahden viikon irtisanomisajoin. Irtisanominen tulee kyseeseen, kun tontti [54144/14] aletaan toteuttaa ja aidan pitäminen vaikeuttaa tontin rakentamista. Aita tulee irtisanomisajan kuluessa poistaa tontin 54144/8 vuokralaisen toimesta ja kustannuksella (asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö 7.11.2016 (327 §)).

Pitkäaikaisen vuokrasopimuksen valmisteluvaiheessa vuokralainen on ilmoittanut, että suoja-aita ei välttämättä vaikeuta tontin 54144/14 rakentamista. Maanvuokrasopimukseen on sisällytetty ehto, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen sopimaan tontin 54144/8 vuokralaisen kanssa suoja-aidan pitämisestä sekä sen huolto- ja peruskorjaustoimenpiteistä, mikäli suoja-aidan poistamiselle ei ole tarvetta.

Autopaikat

Asemakaavan muutoksen nro 12645 autopaikkavelvoite AK-korttelialueella on vähintään 1 ap/120 k-m² ja vieraspysäköinti 1 ap/1000 k-m². Autopaikkojen kokonaismäärästä tehtävät vähennykset voivat olla kaupungin tai ARA-vuokra-asuntojen osalta yhteensä enintään 40 %. Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20 % pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omistusasunnoissa. Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %. Jos toteutetaan vähintään 50 auton pysäköintipaikat keskitetysti siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan laskentaohjeen antamasta autojen pysäköintipaikkamäärästä vähentää 10 %.

Rakennusluvan mukaan velvoiteautopaikkoja on 47 ap. Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 48 (eli velvoiteautopaikkojen lisäksi 1 ylimääräinen autopaikka). Autopaikat sijoitetaan pihakannen alaiseen yksikerroksiseen pysäköintilaitoitukseen, jonne ajo tapahtuu naapuritontin 54144/15 eteläosasta.

Rakennusluvan mukaan hankkeeseen ryhtyvä on esittänyt lupahakemuksen yhteydessä sitoumuksen liittymisestä yhteiskäyttöautojärjestelmään. Autopaikoista 2 on osoitettu yhteiskäyttöautoja varten.

Vuokralainen velvollinen huolehtimaan siitä, että mainitut autopaikat säilyvät vuokra-alueen asukkaiden käytössä.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta vuokrausehdoissa.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Tonttien 54144/14 ja 15 välinen yhteisjärjestelysopimus

Vuokralainen on toimittanut pitkäaikaista maanvuokrausta koskevan hakemuksen yhteydessä tonttien 54144/14 ja 15 välisen, 24.6.2024 päivätyn yhteisjärjestelysopimusluonnoksen. Yhteisjärjestelysopimus koskee mm. pysäköinnin järjestämistä, piha-alueen kulku- ja pelastusteitä, pysäköintihallin yhteydessä sijaitsevia irtamistovarastoja sekä teknisiä järjestelmiä.

Vuokralainen on velvollinen laatimaan lopullisen yhteisjärjestelysopimuksen ennen vuokra-alueelle toteuttavien rakennusten käyttöönottoa sekä

hyväksyttämään sen vuokranantajalla ennen sen allekirjoittamista. Lopullinen yhteisjärjestelysopimus tullaan liittämään vuokrasopimukseen.

Rekisteröity kulkuyhteysrasite

Kiinteistörekisteriotteen mukaisesti tontti 54144/14 on oikeutettu kulkuyhteyteen asemakaava-alueella (rasitetut kiinteistöt 54144/8 ja 54144/10). Kyseinen rasiteoikeus perustettiin tontin 54144/7 lohkomistoimituksessa 8.4.2008 ja se on kohdistettu tonttiin 54144/14 (tontti 54144/14 on muodostunut mm. tonttien 54144/5, 6 ja 7 alueista) tontin 54144/14 lohkomistoimituksessa 21.2.2023. Tontin 7 toimitusasiakirjoissa on maininta, ettei rasitesopimusta ole olemassa.

Kulkuyhteyttä koskeva yhteisjärjestelysopimus

Samaa kulkuyhteyttä koskee myös 7.5.2015 allekirjoitettu tonttien 54144/6, 7, 8, 10, 11, 12 ja 13 välinen yhteisjärjestelysopimus (yhteisjärjestelysopimuksen kohta 3, kulkuyhteys). Tontilla on oikeus käyttää tonteilla 54144/8 ja 10 olevaa yhteistä pihakatua. Tontilla 10 on oikeus toteuttaa tontilla 7 [tontti 54144/14] sijaitseva n. 23 x 7 m suuruinen osa pihakatua. Tontti 10 rakentaa em. pihakadun osan kulkukelpoiseen kuntoon ja vastaa sen ylläpidosta siihen saakka, kunnes tontti 7 [tontti 54144/14] rakentaminen on alkanut.

Vuokralainen on osaltaan velvollinen noudattamaan edellä mainittuja yhteisjärjestelysopimuksia.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen sopimaan muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisjärjestelyistä ja rasitteista muiden korttelien toimijoiden kanssa.

Johdot

Vuokra-alueen länsireunassa kulkee tietoliikennejohto, joka on osittain vuokra-alueen puolella.

Pohjavesialue

Tontti kuuluu Vartiokylän pohjavesialueeseen.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 2.2.2022 (22 §) hyväksyä asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien yleiset vuokrausperiaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet. Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARAn hyväksymään enimmäishintaan.

Tontin arvioitu markkinahinta asuintilan osalta on vyöhykearvion perusteella 680 euroa/k-m². ARAn vahvistama enimmäishinta ARAn tukemille kerrostalotonteille on Vuosaaren alueella 500 euroa/k-m² vuonna 2024.

Jos kunta vuokraa tontin valtion tukemaa sosiaalista asuntotuotantoa varten, tämä vuokraaminen voi tapahtua markkinahintaa alemmalla hinnalla ja hinnan erotus katsotaan kaupungin maksamaksi valtiontueksi (SGEI-tuki). Tällöin vuokrasopimukseen on otettava kuntalain 130 §:ää koskevan hallituksen esityksen (HE 26872014 VP) edellyttämä viittaus komission SGEI-tukea koskevaan päätökseen.

Vuokrasopimukseen on sisällytetty ehto, jonka mukaan tontin vuokraushinta on markkinahintaa alhaisempi ja tämä markkinaehtoisuuden vuokran ja tontin vuokraushinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (SGEI-tuet, komission päätös 2012/21/EU, EUVL L7/2012). Markkinahinnan ja vuokraushinnan välinen erotus tulee maksaa takaisin, mikäli tontille rakennetaan muuta kuin valtion tukemaa sosiaalista asuntotuotantoa.

Tontin 54144/14 asuintilojen vuosivuokra on ARAn vahvistama enimmäishinta 500 euroa/k-m².

Asuntotonttien maanvuokraa määriteltäessä tuottotavoite on 4 prosenttia ilman tasotarkastusta.

Asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei kuitenkaan peritä maanvuokraa, mikäli asemakaava sallii näiden tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Maanvuokra

Kaupunginvaltuuston hyväksymien yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 2334) markkinahinta	e/k-m ² (ind. 2334) ARAn enimmäishinta	Alkuvuosivuokra	Alkuvuosivuokra ARA-alennuksella
8 878	680	500	241 481,60	177 561,42

(8 878 k-m² x 680 e/k-m² x 4 % x 73,53 %)

Tontin arvoitu markkinavuokra (680 euroa/k-m²) on 241 481,60 euroa/vuosi.

Tontin perittävä vuosivuokra on 177 561,42 euroa (ARA-alennus 26,47 %).

Tontin maanvuokraan kohdistuu ARA-alennus 26,47 % siltä ajalta, jona tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta, jolloin arvioitu alennus on 63 920,18 euroa/vuosi.

Vakuuden määrä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §), että asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon 1.7.2022 alkaen.

Tontin 54144/14 vakuus on näin ollen 533 000 euroa (3 x 177 561,42 euroa + pyöristys).

Rekisteröinti

A-Kruunu Oy (Y-tunnus 1736841-8) on merkitty kaupparekisteriin 21.12.2001.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 16.1.2025 ja päättyy 31.12.2085.

Lisäehdot

Kohde on rakennettava täysin valmiiksi 3 vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien. Tämä on perusteltua, koska rakentamisen aloitus tapahtuu talviaikaan, ja hankkeen suunniteltu rakentaminen kestää yli 2 vuotta.

Muutoin ehdot ovat rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioolonteisia.