

Liite 3**Muistio / Tiina**

Asunto Oy Helsingin Rutin ja Asunto Oy Helsingin Gunnelin maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja asuntotontin (kerrostalo, 4 950 k-m² + 300 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Rutille (Toukola, Arabianranta, AK-tontit 23126/13 ja 15, ent. TYK-tontti 23126/5).

Kaanaankatu 1 c, Kaanaankatu 1 d

Hakemukset**Maanvuokrasopimuksen nro 13594 muuttaminen**

Asunto Oy Helsingin Rut ja Asunto Oy Helsingin Gunnel pyytävät 11.5.2021 päivätyllä hakemuksella, että maanvuokrasopimusta nro 13594 muutettaisiin siten, että

1. nykyisen AK-tontin 23126/15 alue erotetaan vuokra-alueesta
2. maanvuokraa pienennetään vastaavalta osin ja
3. maanvuokralaiseksi tulee Asunto Oy Helsingin Gunnel

Po. maanvuokrasopimuksen muuttaminen on edellytyksenä sille, että AK-tontti 23126/15 voidaan vuokrata pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Rutille.

Tontin 23126/15 pitkäaikaista vuokrausta koskeva hakemus

Asunto Oy Helsingin Rut pyytää 11.5.2021 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille pitkäaikaisesti asuinkerrostalotontin (AK) 23126/15 asuntotarkoituksiin 1.7.2021 lukien.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman hitas-ehtoja.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 16.11.2015 (1108 §) varata Arabian Yritystalo Holding Oy:lle Helsingin kaupungin 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin nro 23126 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12303 mukaiset suunnittelut asuinkerrostalotontit (AK) nro 11, 12 ja 13 tai niistä muodostettavat tontit sääntelemättömien ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellysten selvittämistä varten 31.12.2018 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

-Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tonteille sääntelemättömiä omistus- ja/tai vuokra-asuntoja ilman hitasehtoja siten, että vähintään yksi tontti (AK) tulee toteuttaa vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

-Varauksensaajan on noudatettava varauspäätöksen liitteenä 2 olevia Toukolan Arabianrannan asuntotonttien varausehtoja (Hämeentie 153).

-Omistusasuntotuotannossa tontin asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 as-m². Kiinteistölautakunta voi päättää vähäisistä poikkeamista perheasuntovaatimukseen painavasta suunnittelullisesta tai asuntojen kysyntätilanteesta johtuvasta syystä.

-Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättää.

-Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan tonteilla sijaitsevan vanhan rakennuksen purkamisesta sekä muista vastaavista tonttien rakentamiskelpoisiksi saattamisen edellyttämistä toimenpiteistä.

-Kaupungin ja Arabian Yritystalo Holding Oy:n välillä on voimassa tontista 23126/5 (suunnitellut tontit 23126/11-13) vuokrasopimus. Tontille 23126/5 on tehty maaperätutkimukset (Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Hämeentie 153, KSV, Helsingin Kaupunki, 9.6.2015, Vahanen Environment Oy). Tutkimusten mukaan tontilla on jätetäyttöä ja pilaantunutta maata. Tontin vuokralainen (Arabian Yritystalo Holding Oy) vastaa kustannuksellaan vuokra-aikana aiheuttamastaan pilaantuneisuudesta. Kustannusten jaosta sovitaan tarkemmin ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Varausajan jatkamista ja varauksen tarkentamista koskevat päätökset

- Tonttipäällikkö on 6.2.2019 (8 §) tekemällään päätöksellä jatkanut kaupunginhallituksen 16.11.2015 (1108§) mukaista varausaikaa 31.12.2020 saakka sekä tehnyt varaukseen seuraavat muutokset ja tarkennukset:
 - Varaus siirretään Sivipre Oy:lle (Y-tunnus 2167204-1) syystä, että Arabian Yritystalo Holding Oy on sulautunut Sivipre Oy:ön.
- Tonttipäällikkö on 3.2.2021 (5 §) tekemällään päätöksellä jatkanut tonttien 23126/13 ja 15 varausaikaa 31.12.2021 saakka. Samalla varausta on tarkennettu seuraavasti:

- Tontin 23126/13 uusi varauksensaaja on Asunto Oy Helsingin Gunnel (Y-tunnus 3089064-9) (uusi varaustunnus A1123-569).
- Tontin 23126/15 uusi varauksensaaja on Asunto Oy Helsingin Rut (Y-tunnus 3089622-3) (uusi varaustunnus A1123-570).

Po. asunto-osakeyhtiöt ovat YIT Suomi Oy:n (Y-tunnus 1565583-5) perustamia ja kokonaan omistamia.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 29.3.2017 hyväksymän ja 26.6.2018 lainvoimaiseksi tulleen Hämeentie 153:n asemakaavan muutoksen nro 12303 mukaan tontti 23126/12 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontit 23126/11, 12 ja 13 on 16.9.2019 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13361 jaettu tonteiksi 23126/11, 13, 14 ja 15. Nyt pitkäaikaisesti vuokrattava tontti 23126/15 on rekisteröity kiinteistörekisteriin 29.1.2020. Tontin pinta-ala on 2 572 m² ja asuinrakennusoikeus 4 950 k-m², jonka lisäksi tulee rakentaa 300 k-m² liiketilaa ”li”. Tontin osoite on Kaanaankatu 1 c.

Asemakaavassa korttelin 23126 tonttien 11, 13, 14 ja 15 alueella on maanalainen tila (ma), jolle saa rakentaa autopaikkoja.

Osittain tontin 23126/15 alueelle on merkitty asemakaavassa alueen osa, johon saa rakentaa enintään 150 m²:n suuruisen talousrakennuksen (”tj”).

Lisäksi asemakaavassa on osoitettu alueen osa (”p”), jolle tulee sijoittaa porrastasojen noin + 3,4 ja + 8,1 välille.

Muutettava maanvuokrasopimus

Asemakaavan muutoksen nro 12303 ja tonttijaon 13361 myötä TYK-tontti 23126/5 on lakannut ja tilalle on kaavoitettu AK-tontit 23126/11, 13, 14 ja 15.

Tontti-yksikön päällikkö muutti 12.6.2020 (38 §) tekemällään päätöksellä tontin 23126/5 maanvuokrasopimusta nro 13594 siten, että vuokra-alueeksi merkittiin tontteja 23126/13, 14 ja 15 vastaava alue entisen tontin 23126/5 sijaan ja tonttia 23126/11 vastaava alue erotettiin pois vuokra-alueesta. Samalla vuokralaisiksi merkittiin Asunto Oy Helsingin Kaj, Asunto Oy Helsingin Rut ja Asunto Oy Helsingin Gunnel. Vuokraa pienennettiin samassa suhteessa kun vuokra-aluetta pienennettiin.

Vastaavalla tavalla tontti-yksikön päällikkö muutti 14.12.2020 (372 §) maanvuokrasopimusta nro 13594 siten, että vuokra-alueeksi merkittiin tontteja 23126/13 ja 15 vastaava alue ja tonttia 23126/14 vastaava alue erotettiin vuokra-alueesta. Samalla vuokralaisiksi merkittiin Asunto Oy Helsingin Rut ja Asunto Oy Helsingin Gunnel. Vuokraa pienennettiin samassa suhteessa.

Jotta AK-tontti 23126/15 voidaan vuokrata pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Rutille, tulee maanvuokrasopimusta nro 13594 jälleen muuttaa. Po. sopimusta muutetaan siten, että vuokra-alueeksi merkitään tonttia 23126/13 vastaava alue. Näin AK-tonttiin 23126/15 ei enää kohdistu vuokrausta ja se voidaan vuokrata pitkäaikaisesti. Lisäksi sopimusta muutetaan vuokralaisten osalta, siten että vuokralaiseksi jää Asunto Oy Helsingin Gunnel. Sopimusmuutoksen myötä vuokra-alue pienenee. Uusi vuokra-alue on noin 18,80 % alkuperäisestä vuokra-alueesta (tontti 23126/5). Pinta-alassa ei ole huomioitu kaavamuutoksen myötä tontteihin 23126/13 ja 15 lisättyjä entisen LPA-tontin alueita (335 m²) vaan pinta-alassa on huomioitu pelkästään aikaisemman tontin 23126/5 pinta-ala (6 171 m²) ja siitä tontit-yksikön 20.6.2020 (38 §) ja 14.12.2020 (372 §) päätöksillä erotetut AK-tontin 23126/11 alue (1 196 m²), AK-tontin 23126/14 alue (1 288 m²) ja nyt tehtävällä päätöksellä erotettava AK-tontin 23126/15 alue (2 527 m², ei huomioitu tässä 45 m² joka kuuluu nykyään tonttiin 23126/15 mutta ei kuulunut alkuperäiseen vuokra-alueeseen tonttiin 23126/5). Tämän perusteella vuokraa peritään sopimusmuutoksesta lukien 18,80 % alkuperäisestä vuokrasta.

Lyhytaikainen vuokraus

Tontista 23126/15 ei tehdä erikseen lyhytaikaista vuokrausta. Vuokralainen on voinut hakea rakennuslupaa tontille 23126/15, koska sillä on voimassa olevan vuokrasopimuksen (maanvuokrasopimus nro 13594) ja kaupunginhallituksen 16.11.2015 (1108 §) varauspäätöksen perusteella hallinta tonttiin 23126/15.

Piirustusten tutkiminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 27.5.2021 hyväksyä tontin 23126/15 rakennuslupapiirustukset, joiden mukaan tontille rakennetaan kahdeksankerroksinen asuintalo, jonka asuinkerrosala on 4 950 k-m² ja liiketilojen kerrosala 300 k-m².

Lisäksi tontit-yksikön päällikkö päätti 19.2.2020 hyväksyä rakennuslupapiirustukset koskien tonttien 23126/11-13 (nykyiset tontit 23126/11, 13, 14 ja 15) pihakannen alle rakennettavaa pysäköintihallia.

Suunnitelmat

Tontille rakennetaan 8-kerroksinen asuinkerrostalo, Asunto Oy Helsingin Rut, jossa on yhteensä 75 vapaarahoitteista omistusasuntoa. Lisäksi toteutetaan neljä liiketilaa.

Pääsuunnittelija on Pet Michael Arkkitehtitoimisto Pet Michael Oy:stä. Rakennus kuuluu neljän kerrostalon muodostamaan kokonaisuuteen ja toteutetaan niistä kolmantena. Lisäksi tontille rakennetaan erillisellä rakennusluvalla pihakannen alaisen pysäköintihallin osa. Pysäköintihalli ja pihakansi ovat yhteiskäytössä korttelin muiden kerrostalotonttien 23126/11, 13 ja 14 kanssa.

Hankkeen rakennuttajana on YIT Suomi Oy (ent. YIT Rakennus Oy). Tontilla 23126/15 on tarkoitus aloittaa rakentaminen arviolta 1.8.2021.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on 27.5.2021 (117 §) myöntänyt tontille 23126/15 rakennusluvan, jonka mukaan tontille toteutetaan kahdeksankerroksinen kerrostalo. Asuinrakennusoikeuden määrä on 4 950 k-m² ja liiketilarakennusoikeus 300 k-m². Tonttia varten tulee rakentaa yhteensä 35 autopaikkaa, joista yksi on liikuntaesteisen autopaikka. Autopaikat sijoitetaan korttelin 23126 tonttien 11, 13, 14 ja 15 yhteiseen pihakannen alaiseen pysäköintihalliin.

Rakennuslupa

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on 27.5.2021 (117 §) myöntänyt rakennusluvan Asunto Oy Helsingin Rutille ja Asunto Oy Helsingin Gunnelille koskien tontille 23126/15 rakennettavaa asuinkerrostaloa.

Lupatunnus: 23-1065-21-A LP-091-2020-11073.

Energiatehokkuus

Toimitetun energiatodistuksen mukaan tontille toteutettava rakennus täyttää varausehtojen mukaisen energiatehokkuusvaatimuksen.

26.1.2021 päivätyn energiatodistuksen mukaan tontille toteutettavan rakennuksen E-luku on 79 kWh/(m²vuosi) (B2018).

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Varauspäätöksen ehtojen mukaan omistusasuntotuotannossa tontin asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 as-m². Hakemuksen yhteydessä on toimitettu pääsuunnittelijan (Arkkitehtitoimisto Pet Michael Oy) 7.5.2021 päiväämä selvitys rakennusoikeuden käytöstä. Selvityksen mukaan tontille 23126/15 toteutetaan yhteensä 75 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 55,4 m². Perheasuntoja tästä on 35 kpl (noin 61,6 % tontin asuinhuoneistoalasta) ja niiden keskipinta-ala on noin 73,2 m².

Tämän tontin osalta varauspäätöksen perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus eivät sellaisenaan täyty. Varauksensaajan kanssa on kuitenkin aikaisemmin sovittu, että perheasuntovaatimuksen täyttymistä voidaan tarkastella tonttikohtaisen täyttymisen osalta korttelin 23126 tonttien 11, 13, 14 ja 15 osalta yhteisesti.

Tonttien rakennuttaja (YIT Suomi Oy) on toimittanut sähköpostitse 9.12.2020 selvityksen, jonka mukaan varauspäätöksen mukainen perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus (50% / 80kpa) tulee täyttymään, kun po. vaatimuksen täyttymistä

tarkastellaan korttelin 23126 tonttien 11, 13, 14 ja 15 kesken. Kaikille po. tonteille tullaan toteuttamaan vapaarahoitteista omistusasumista ilman hitas-ehtoja. Hakemuksen yhteydessä toimitetun 21.5.2021 päivätyn ja allekirjoitetun pääsuunnittelijan selvityksen mukaan:

"Koko korttelin (As Oy Helsingin Birgerin, As Oy Helsingin Kajin, As Oy Helsingin Rutin ja As Oy Helsingin Gunnelin) asuntoja tarkasteltaessa kokonaisuutena: Yli puolet (50,4 %, 7380 m² / 14632 m²) As Oy Helsingin Birgerin, As Oy Helsingin Kajin, As Oy Helsingin Rutin ja As Oy Helsingin Gunnelin (As Oy Helsingin Rutin jälkeen viimeisenä rakennettava kohde) yhteenlasketusta kokonaishuoneistoalasta toteutetaan asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän ja joiden keskipinta-ala on 80,2 m² (7380/92)

Varauspäätöksen perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus tulevat siis täyttymään, kun asiaa tarkastellaan korttelin 23126 tonttien 11, 13, 14 ja 15 kesken.

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Maaperätiedot

Pääosalla vuokra-alueesta on ollut voimassa aiempi vuokrasopimus, joka alkoi 1.6.1986 (sopimusnumero 13594). Vuokra-alueeseen kuuluu lisäksi pieni alue em. sopimuksen ulkopuolista aluetta.

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on pilaantunut. Alueelle on laadittu pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma, jonka perusteella Helsingin kaupungin ympäristöpalvelut on antanut 28.5.2020 lausunnon pilaantuneen maaperän kunnostamiseksi (ID-20-00461). Vuokra-alueen maaperä puhdistetaan rakentamisen yhteydessä ympäristöpalveluiden lausunnon mukaisesti. Vuokranantaja vastaa ennen 1.6.1986 tapahtuneesta pilaantumisesta sekä posliinin poistosta uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa. Vuokralainen vastaa 1.6.1986 jälkeen tapahtuneesta pilaantumisesta sekä mahdollisesta laajemmasta posliinin poistosta kuin se on uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa tarpeen. Vuokralaisen tulee ottaa huomioon maaperässä esiintyvät sulfaattipitoisuudet ja huomioitava niiden vaikutus kustannuksellaan rakentamisessa. Sopimuksen 13594 ulkopuolisen alueen osalta vuokranantaja vastaa myös ennen 1.6.1986 tapahtuneesta pilaantumisesta.

Maaperää koskeva ehto kokonaisuudessaan päätöksen liitteessä 2.

Purettava rakennus

Vuokra-alueella on sijainnut purettava rakennus, jonka vuokralainen on kustannuksellaan purkanut.

Lisäksi em. rakennuksen purun lisäksi vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa edellyttäen, että asiasta on sovittu ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muutoin vuokralainen vastaa kaikista mainituista kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteidensä tai muiden vastaavien poistamisesta

Taide- ja pihasuunnitelma

Varausehtojen liitteen ”Toukolan Arabianrannan asuntotonttien varausehdot (Hämeentie 153)” mukaan ”Varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että tontin alueella, tontille rakennettavissa rakennuksissa tai tonttia palvelevan yhteispihan alueella käytetään vähintään 1 % ja enintään 2 % kohteen hankintavasta taiteellisen yhteistyön toteuttamiseen kaupungin hyväksymin ehdoin. Mikäli taiteellinen yhteistyö kohdistuu yhteispihaan, tulee sen osuus olla vähintään puolet koko panostuksen arvosta.”

Lisäksi varausehtojen po. liitteessä todetaan pihasuunnitelman osalta seuraavasti: ”Varauksensaajan on laadittava yhteistoiminnassa kaupungin nimeämän yhteistyöryhmän kanssa varattavalle alueelle rakennettavia rakennuksia sekä piha- ja istutusjärjestelyjä koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien on perustuttava kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiin lähiympäristön suunnitteluohjeisiin.”

Vuokrasopimukseen otetaan ehto vuokra-alueelle toteutettavasta taiteesta sekä pihasuunnittelusta. Ehdot koskien taidetta ja pihasuunnitelmaa ovat päätöksen liitteessä 2.

Autopaikat

Asemakaavan muutoksen nro 12303 mukaan korttelin 23126 tonttien 11, 13, 14 ja 15 pysäköinti järjestetään rakennusten sisäpihalle kannen alle. Tontin 23126/15 rakennusluvassa (kohdassa ”Poikkeamiset perusteluineen 1. Asemakaavan autopaikkavaatimus”) todetaan mm. seuraavasti:

-Noudatetaan asemakaavan vaatimuksen (48 ap) sijaan Helsingin maakäytön suunnittelun nykyistä autopaikkanormia (35 ap). Lisäksi todetaan, että ”autopaikkoja rakennetaan niin monta kuin asemakaavaan merkitylle alueelle mahtuu. Käytetystä autopaikkanormista on sovittu kaavoittajan kanssa. Sama mitoitusknormi on ollut käytössä korttelin aiemmissa uudisrakennushankkeissa.”

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että edellä mainitut autopaikat säilyvät mainitun vuokra-alueen asukkaiden käytössä.

Kannenalaiseen pysäköintilaitokseen sijoitetaan korttelin 23126 tonttien 11, 13, 14 ja 15 velvoiteautopaikat. Tonttien vuokralaiset ovat velvolliset keskenään sopimaan po. pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen käytöstä, huollosta, kunnossapidosta, uudistamisesta, peruskorjauksesta ja muusta vastaavasta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Kaupunki ei vastaa edellä mainitusta sopimuksesta tai mistään autopaikkojen järjestämisestä, suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista kustannuksista.

Tarkemmin ehdosta päätöksen liitteessä 2.

Johdot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia ja käytöstä poistettuja kunnallisteknisiä johtoja ja viemäreitä. Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin kustannuksellaan selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupunkimittaupalvelulta.

Johtoja koskeva ehto on päätöksen liitteessä 2.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan vuokra-alueen osalta rasitteenluonteisista asioista tai rasitteista lähialueen tonttien vuokralaisten tai omistajien kanssa sekä yleisten katu- ja puistoalueiden osalta 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 kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja tarvittaessa muihin luovutusasiakirjoihin.

Tarkemmin rasitteita, yhteisjärjestelyjä ja rasitteenluonteisia asioita koskevista ehdoista päätöksen liitteessä 2.

Nykyiset yhteisjärjestelyt ja rasitteenluonteiset sopimukset

- Kiinteistörekisteriin on kirjattu yhteisjärjestely, jonka osapuolina ovat kiinteistöt 91-23-126-6, 91-23-126-7, 91-23-126-8, 91-23-126-9, 91-23-126-10, 91-23-126-11, 91-23-126-13, 91-23-126-14 ja 91-23-126-15.
- Kiinteistöjen 91-23-126-11, 91-23-126-13, 91-23-126-14 ja 91-23-126-15 välillä on 25.5.2020 allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus koskien mm. kulkuoikeuksia, autopaikkojen sijoittamista, ko. tonttien yhteispihaa sekä useita rakennusrasitteita. Po. sopimus on hyväksytty tontit-yksikön päällikön päätöksellä 12.6.2020 (38 §) ja samalla on todettu, että se tullaan liittämään myöhemmin pitkäaikaisesti vuokrattavien AK-tonttien 23126/13, 14 ja 15 maanvuokrasopimukseen.
- Kiinteistöjen 91-23-126-11, 91-23-126-13, 91-23-126-14, 91-23-126-15 ja 91-23-124-49 välillä on 19.5.2020 allekirjoitettu kulkuoikeuksia ja sammutusreittiä koskeva rasitteenluonteinen sopimus. Vuokralainen on velvollinen osaltaan noudattamaan po. rasitteenluonteista sopimusta. Sopimus on hyväksytty asuntontit-tiimin päällikön päätöksellä 3.6.2020 (175 §).

Po. asioista otetaan ehdot maanvuokrasopimukseen.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 9.10.2019 (299 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan asuinkerrostalotontin (AK) 23126/15 myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2085 saakka seuraavin ehdoin:

-sään telemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana (asuin)kerrosneliömetrihinna 46 euroa ja kahvila-, ravintola- ja liiketilojen osalta 21 euroa.

-asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokra

Tontista perittävä vuokra vastaa markkinavuokraa, joka edellä mainituilla perusteilla määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ²	e/k-m ² (ind.2006)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind.2006)
4 950 (asuintila)	46	922,76	9 108	182 706,48
300 (liiketila)	21	421,26	252	5 055,12

$(4\,950\text{ k-m}^2 \times 46\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 20,06$
 $(300\text{ k-m}^2 \times 21\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 20,06$

Kiinteä alkuvuosisvuokra (1.1.-31.12.) on yhteensä 187 761,60 euroa, joten vuokra-ajalta 1.7.2021-31.12.2021 perittävä vuokra on 93 880,80 euroa $(187\,761,60 / 12 \times 6)$.

Vakiintuneen käytännön mukaan maanvuokraa peritään vähintään asemakaavaan (tai tonttijakokarttaan) merkityn rakennusoikeuden mukaan, ja jos se ylittää, niin toteutetun rakennusoikeuden mukaan.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.7.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2085 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Rut (Y-tunnus 3089622-3) on merkitty kaupparekisteriin 27.9.2019.

Lisäehdot

Edellä mainituista asioista on otettu lisäehtoja maanvuokrasopimukseen. Muutoin ehdot ovat varauspäätöksestä ja asemakaavasta ilmeneviä, rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.