



Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit

Muistio/JJH

Asuntotontin (AK, 5 169 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Odysseukselle vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I –ehdoin varten (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontti 49274/4)

Haakoninlahdenkatu 9, Turumankatu 8, A1149-676, HEL 2019-012988

Hakemus TA-Kodit Oy (Ta-Yhtymä Oy) pyytää 12.1.2021 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Odysseukselle (Y-tunnus 3164253-2) asuntotontin 49274/4 pitkäaikaisesti 1.3.2021 alkaen.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata ohjeellisen asuntotontin 49274/4 TA-Asumisoikeus Oy:lle / TA-Yhtymä Oy:lle välimuodon (asumisoikeus- tai Hitas I -omistusasuntotuotanto) asuntotuotantoa varten 31.12.2020 saakka mm. seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajien tulee järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu korttelin 49274 tonttien 49274/1, 2, 3, 9 ja 10 osalta.

2

Kaupunki vuokraa pitkäaikaisesti Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle (palveluyhtiölle) yhteispihatontin (AH) 49274/11. Varauksensaajat ovat velvollisia laatimaan osaltaan mainittua yhteispihatonttia koskevan yleissuunnitelman ja kustannusarvion ottaen huomioon palveluyhtiön Kruunuvuorenranta-projekti ohjaa yleissuunnittelua kustannusarvioineen ottaen huomioon palveluyhtiön intressit ja tarpeet. Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan annettuja ohjeita.

Yleissuunnitelma on hyväksyttävä etukäteen palveluyhtiöllä. Samoin pihasuunnittelija ja varsinainen pihasuunnitelma on hyväksyttävä etukäteen palveluyhtiöllä.

3

Varausalue on toteutettava (suunniteltava ja rakennettava) kokonaisuudessaan valmiiksi varauksensaajien yhteistyönä.

Varauksensaajien on toteutettava kaikki varatut tontit valmiiksi 31.12.2021 mennessä.

Kaupunki voi hakemuksen perusteella varauksensaajista riippumattomasta

ja perustellusta syystä pidentää mainittua määräaikaa.

4

Varauksensaajien on toteutettava tontit hakemuksessaan ilmoittamiensa kehittämisteemojen mukaisesti.

Kehittämisteemojen jatkosuunnittelun ja toteutuksen tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten alue-, yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

Varauksensaajien tulee riittävällä tavalla raportoida ja todentaa kehittämisteemojen toteutuminen.

5

Varaus tulee voimaan, kun varauksensaajat ovat toimittaneet allekirjoitettuna liitteeseen 5 sisältyvän Kruunuvuorenrannan alueellisten lisäehtojen noudattamista koskevan sitoumuksen.

6

Varauksensaajien on noudatettava lisäksi

- Yleisiä varausehtoja (energiatehokkuusvaatimus, perheasuntovaatimus).
- Hitas-tuotannon osalta Hitas-lisäehtoja.
- Kruunuvuorenrannan alueellisia lisäehtoja.
- Kiinteistöviraston tonttiosaston toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille.

Alueelliset lisäehdot –sitoumus

Allekirjoitettu (16.11.2020) sitoumus on toimitettu.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 3.1.2020 (2 §) vuokrannut tontin 49274/4 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.12.2019 – 15.12.2020.

(A1149-653)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49274/4 kuuluu

asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 4 750 k-m².

- Yk: rakennusala, jolle on rakennettava yksikerroksinen vireisten rakennusten ylimpään kerrokseen liittyvä rakennusosa. Toiselta sivultaan rakennusosa tulee rakentaa pääosin samaan julkisivulinjaan kuin alemmat kerrokset
- Ajo h: Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu, alueella oleva ajoyhteys, jonka sijainti on likimääräinen

AK-tontin pinta-ala on 1 609 m² ja osoite on Turumankatu 8. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.11.2018.

Poikkeamispäätös

Maankäyttöjohtaja päätti 25.5.2020 (50 §) hyväksyä tonttia 49274/4 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12010 seuraavasti:

- Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 750 k-m². Rakennusoikeuteen laskettava kerrosala on 5169,4 k-m², joten rakennusoikeuden ylitys on 419,4 k-m² (n. 8,8%).
- Kerrosluku ylittyy yhdellä kerroksella. Rakennuksessa on VII-kerrosta.
- Rakennus ylittää rakennusalueen rajan yhden metrin (1 000 mm) Haakoninlahdenpuistoon päin.
- Parvekevyöhykkeen julkisivumateriaali on tiililaattaelementti pilariosissa ja väribetonipinta parvekelaatoissa, maantason muureissa ja sokkeleissa.
- Poiketaan asemakaavasta ylimpien kerroksien julkisivumateriaalin osalta.
- Yksikerroksista, viereisten rakennusten ylimpään kerrokseen liittyvää rakennusosaa ei toteuteta. Ylimpien kerroksien kerrosalat ylittävät sallitun pinta-alan 33,3 k-m².
- Haakoninlahdenkadun viereinen istutusalue tehdään kivettyinä sisäänkäyntiaukiona, johon osoitetaan istutusaltaita ja istutettava alueen osa.
- Poiketaan pihamuurien korkeudesta ja materiaalista.
- Poiketaan asemakaavan autopaikkanormista. Käytetään 12/2015 hyväksytyt "Asuintonttien pysäköintipaikkojen laskentaohjeet" mukaista normia 1 ap / 130 k-m².
- Haakoninlahdenkadun puolelle on sijoitettu kevyitä ranskalaisia parvekkeita.
- Vierasautopaikat sijoitetaan LPA tontille 49273/7

Suunnitelmien ja Hitas-hankinta-arvon hyväksyminen sekä rakennuslupa

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalveluiden yksikön päällikkö on 2.7.2020 (90 §) hyväksynyt tontin rakentamista koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan tontille rakennetaan kaksi erillistä 6- ja 7-kerroksista betonielementtirunkoisia asuinkerrostaloja (asuntoja yht. 57 kpl). Kohteen suunnitelmat perustuvat arkkitehtuurikilpailun viereisellä tontilla voittaneen suunnitelman periaatteisiin.

Hitas-työryhmä on lausunnossaan edellyttänyt hankkeen kaavapoikkeamien hyväksymistä. Maankäyttöjohtaja on hyväksynyt poikkeamat 25.5.2020 (50 §).

Asemakaavan sallima kerrosala 4 750 k-m², kohteen käytetty kerrosala 5 168 k-m² (asuntoala on 4 340,5 asm²). Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 42.

Suunnitelmatiedot ovat Hitas-työryhmän lausunnosta ja yhtenevät jätetyn rakennuslupahakemuksen tietojen kanssa, lukuun ottamatta käytettyä kerrosalaa, joka lausunnossa on 5 169 k-m².

Päätös perustuu Hitas-työryhmän puoltavaan lausuntoon 7.2.2020.

Edelleen yksikön päällikkö päätti 27.10.2020 (127 §) hyväksyä Asunto Oy Helsingin Odysseuksen velattomaksi hankinta-arvoksi 20 959 799 euroa (alv 24 %). Yksikön päällikkö on hyväksynyt hankkeen suunnitelmat 2.7.2020 (90 §).

Päätös perustuu Hitas-työryhmän puoltavaan lausuntoon 16.10.2020.

Tontille 49274/4 on 4.2.2021 myönnetty rakennuslupa (lupatunnus 49-3510-20-A), jonka mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala on 5 169 k-m² (kaavan mukainen rakennusoikeus 4 750 k-m²).

Tontille 49274/4 rakennetaan kaksi asuinkerrostaloa maankäyttöjohtajan 25.5.2020 myöntämän poikkeamispäätöksen nojalla. Suunnitelma perustuu korttelin länsipuolesta pidetyn arkkitehtuurikilpailun voittaneen ratkaisun teemaan. Tontille rakennetaan yksi kuusikerroksen parvellinen (talo A) ja yksi seitsemänkerroksinen parvellinen (talo B) kerrostaloa.

Autopaikat sijoittuvat pääosin korttelin keskellä olevan AH korttelialueen tontin 49274/11 alle tulevaan pysäköintihalliin (yhteensä 40 autopaikkaa). Lisäksi tonttien 49274/5 ja 14 kanssa yhteiset kaksi vierasautopaikkaa sijoittuvat maantasoon LPA-alueelle 49273/7.

Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on 5 169 k-m².

Tontin maanvuokra määräytyy käytetyn rakennusoikeuden 5 169 k-m² mukaan.

Rakennusluvan mukaan ennen rakennuksen käyttöönottoa on erikseen haettavan luvan nojalla rakennettava 40 autopaikkaa, pelastusreitit, kulkutiet,

jätepisteet ja yhteispihan osa sekä hulevesiratkaisun edellyttämät rakenteet tontille 49274/11. LPA-alueelle 7 Turumankadun varteen on toteutettava kaksi yhteiskäyttöistä vieraspaikka (LPA-tontti 49273/7) ja LPA-alueelle 49271/5 yhteistilat. Näiden käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla. Edelleen ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee lupahakemuksen liitteenä olevassa selvityksessä mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista olla perustettuina rasitteet tai kiinteistöjen yhteisjärjestely.

Hitas-järjestelmän kehittäminen ja uudet hitas-ehdot

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen yhtiö kuuluu ns. uuden Hitas-järjestelmän piiriin ja vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra. Lisäksi päätöksen mukaan myyjän on 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden osalta varmistettava kiinteistöviraston asunto-osastolta (nykyään kaupunkiympäristön asuntopalvelut-yksiköltä) ja Hitas-asuntojen (osakkeiden) ostajilta, etteivät ostajat pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja. Kaupan ehdoksi on asetettava, että aiemmat Hitas-asunnot on myytävä tai muutoin luovutettava omistusoikeudella ennen kuin kauppa uudesta asunnosta tulee lopulliseksi.

Omistamisrajoituksen valvontaa, asuntojen arvontaa, asunto-osakkeiden myyntiä sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevan sitoumuksen toimittaminen

Hitas I -järjestelmän mukaisesti kaupunki tulee ottaa yhtiön osakkaaksi.

Uudessa Hitas-järjestelmässä rakennuttaja on velvollinen toimittaman vuokranantajalle rakennuttajan allekirjoittaman Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan tonttikohtaisen sitoumuksen asunto-osakkeiden kauppakirjoihin/muihin luovutusasiakirjoihin ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä ehdoista.

Rakennuttaja on toimittanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikölle mainitun, 16.11.2020 päivätyn sitoumuksen (TA-Kodit Oy, tontti 49274/4). Sitoumuksen mukaan TA-Kodit Oy sitoutuu muun muassa myymään Helsingin kaupungin (rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tilapalveluiden) omistukseen sen valitseman yhtiön huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään kahden viikon kuluessa siitä, kun kohteen RS-valmius on saatu RS-pankilta.

Mainittuun sitoumukseen sisältyvät myös Hitas-asuntojen arvontaa, asunto-osakkeen myyntiä Helsingin kaupungille (rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden tilapalvelut-yksikölle) ja hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevat ehdot.

Kopio asunto-osakeyhtiön kaupparekisterinotteesta ja edellä mainittu rakennuttajan sitoumus ovat tarvittaessa nähtävänä valmistelijalla.

Yhtiöjärjestyksen hyväksyminen

Vuokralaisen on Hitas I –ehtojen mukaan ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä vuokranantajalle selvitys siitä, että yhtiön yhtiöjärjestykseen on sisällytetty Hitas I –ehdot.

Vuokralainen (Asunto Oy Helsingin Odysseus, y-tunnus: 3164253-2) on toimittanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle Asunto Oy Helsingin Odysseuksen rekisteröidyn yhtiöjärjestyksen (yhtiöjärjestys päivältä 15.1.2021), joka sisältää 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien yhtiöiden Hitas I -yhtiöjärjestysmääräykset.

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Varauspäätöksen mukaan tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalveluiden yksikön päällikön 2.7.2020 (90 §) hyväksymien suunnitelmien mukaan asuntoalasta toteutetaan perheasuntoina 79,5 %. Perheasuntojen keskipinta-ala on 88,5 asm².

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristövalvontapäällikön 20.5.2009 ja ympäristökeskuksen 19.6.2008 antamien päätöksen 100 § YMK 2009-680 ja 163 § Ymk 2008-1280 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu raportit: Neste Helsinki Laajasalo, Varastoalue, Koirasaarentie 35, Golder Associates Oy, 21.10.2009 ja St1 Helsinki Laajasalo öljyvarasto, Koirasaarentie 34, Helsinki, Golder Associates Oy, 28.11.2008. Ympäristökeskus on antanut kunnostustöistä lausunnot 12.11.2009 ja 12.1.2009.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Mattiraportti on toimitettu vuokralaiselle erikseen ja sen on myös tämän vuokrauksen liitteenä.

Tarkkailuputket

Vuokranantajalla on oikeus asentaa vuokra-alueelle orsi- ja pohjaveden tarkkailuputkia.

Energiatehokkuus

Vuokralainen on toimittanut tontille toteutettavien rakennusten energiatehokkuustodistukset. Todistukset täyttävät varausehtojen energiatehokkuusvaatimukset.

Vuokralainen on toimittanut energiatehokkuustodistuksen, jonka mukaan e-luku toisen tontille toteutettavan rakennuksen osalta $86 \text{ kWh}_E/(\text{m}^2\text{vuosi})$ ja toisen rakennuksen osalta $85 \text{ kWh}_E/(\text{m}^2\text{vuosi})$. Toimitetut energiatodistukset täyttävät varausehdoissa edellytetyt vaatimukset.

Valotaide

Valotaide toteutetaan yhteisesti kortteliin 49274. Osapuolet ovat velvollisia keskenään sopimaan valotaiteen suunnittelusta, toteuttamisesta ja käytöstä.

Muuntamot

Pelastusreitti puistossa

Tonttia 49274/4 sekä myös viereistä tonttia 49274/3 palveleva pelastusreitti/reitit on tarkoitus sijoittaa tontin eteläpuolella sijaitsevalle asemakaavan mukaiselle puistoalueelle (VP) (Haakoninlahden puisto).

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sopimaan mainitun pelastusreitit tarkemmasta sijoittamisesta puistoon sekä pelastusreittien rakentamisesta, kunnossapidosta, huollosta, peruskorjaamisesta ja uudistamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista rakennukset ja yleiset alueet / palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden kanssa.

Mainittu sopimus tulee hyväksyttävä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun tontit-yksiköllä, jolloin se liitetään tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

Autopaikat

Hankkeen rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat sijoitetaan AH-tontille 49274/11. Tonttien 49274/5 ja 14 kanssa yhteiset kaksi vierasautopaikkaa sijoittuvat LPA-alueelle 49273/7.

Pysäköintitontti (LPA) 49273/7 on kaavassa osoitettu tontin 49274/5 autopaikoille.

Rakennuttajakokouksissa ja alueryhmissä on kuitenkin sovittu, että pysäköintitontille (LPA) 49273/7 sijoitetaan myös muiden korttelin 49274 asuntonttien autopaikkoja. Korttelin 49274 asuntontit, jotka sijoittavat autopaikkoja maanpäällisille LPA-alueille, ovat keskenään velvollisia sopimaan pysäköintitonttien pitkäaikaisista vuokraamisista, toteuttamiseksi tarvittavien lupien hakemisesta sekä muista mahdollisista tonttien toteuttamiseksi tarvittavista sopimuksista ja järjestelyistä.

Maanalainen pysäköintihalli, määräala

Korttelin 49274 asuntonttien varauksensaajat ovat keskenään suunnitelleet, että yhteispihatontin maanalaiset alueet vuokrattaisiin asuntonttien vuokralaisille / omistajille seuraavin jaoin:

- määräala 1 (vuokrasopimus 1): asuntonttien 49274/1 ja 2 pysäköintiä palveleva alue yhteisesti näiden ilmoittamin määräosin,
- määräala 2 (vuokrasopimus 2): asuntonttien 49274/3, 9 ja 10 pysäköintiä palveleva alue yhteisesti näiden ilmoittamin määräosin ja
- määräala 3 (vuokrasopimus 3): asuntonttien 49274/4, 6, 7 ja 8 pysäköintiä palveleva alue yhteisesti näiden ilmoittamin määräosin.

Kunkin määräalan vuokralaiset sopivat keskenään määräalan toteuttamisesta, käytöstä ja hallinnoinnista. Lisäksi eri määräalojen vuokralaisten on sovittava toisten määräalojen vuokralaisten kanssa tarpeellisista rasitteenluonteisista asioista. Määräalat 1 ja 2 ovat jo vuokrattu pitkäaikaisesti.

TA-Asumisoikeus Oy:lle on vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista AH-tontin 49274/11 maanalaisen määräalan osat (22 m² + 1 817,5 m²), (kaavassa ma-2 –merkintä mahdollisine lisäalueineen), jonne sijoittuu asemakaavan mukaan asuntonttien 49274/4, 5, 6 ja 7 yhteinen pysäköintihalli ja ajoluiskat. Lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten vuokratun maanalaisen määräalan osa (yht. 1 839,5 m²) on se osa, jolle tulee sijoittumaan tonttien 49274/4, 6, 7 ja 8 autopaikat. Määräalan pinta-ala on tarkentunut lyhytaikaisen vuokrauksen jälkeen. Pitkäaikaisesti vuokrataan noin 56,5 m² ja 1 786 m² suuruiset maanalaiset määräalat.

Maanalaisten määräalojen (kaavassa ma-2 –merkintä mahdollisine lisäalueineen) ulkopuolelle voi sijoittua rasitteenluonteisesti läpivientejä, rakenteita ja / tai laitteita tai vastaavia siten kuin yhteispihatonttia koskevissa suunnitelmissa ja sopimuksissa on sovittu tai sovitaan Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n kanssa.

Maanalainen määräala on osa yhteispihatonttia (AH) 49274/11, joka

vuokrataan myöhemmin Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle.

Maanalaisten määräalojen sijainnit määritellään myöhemmin pitkäaikaisessa vuokrauksessa tarkemmin sekä horisontaalisesti että vertikaalisesti.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-aluetta koskee yhteisjärjestelysopimus (asuntonttiimin tiimipäällikön päätös 15.1.2021 (3 §)), joka liitetään osaksi myös tätä vuokrausta.

Vuokrasopimukseen sisällytetään lisäksi aina yleinen rasite-ehto, jonka mukaan vuokralainen on osaltaan velvollinen sopimaan vuokra-alueen ja sitä ympäröivien kiinteistöjen (ml. kadut ja muut yleiset alueet) tai niille sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

Muita erityisehtoja

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 30.1.2019 (31 §) vahvistaa kortteleiden 49273 ja 49274 asuntotonteille vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Hitas-omistusasuntotuotantona, valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuntonttien 49273/4, 49273/5, 49273/6, 49273/8, 49273/9, 49273/10, 49273/11 ja 49273/12 sekä 49274/3-10 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 37 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen, julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntontilta.

- Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta (pitkä korkotuki) tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja mahdollisilta vapaarahoitteisilta kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2021.

Tämän lisäksi asuntotonttien vuosivuokrista myönnetään vuokrasuhteen alkamisesta lukien 10 %:n alennus alueelle suunnitellun joukkoliikennesillan (Kruunusillat, siltayhteys) käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.

Edellä mainittujen alennusten päätyttyä asuntotonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

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

Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra

Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010 (164 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vahvistamaan 1.1.2011 jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran tontteja pitkäaikaisesti siten, että po. vertailuvuokra on vuokraushetkellä 10-30 % korkeampi kuin Hitas-tontille määritelty maanvuokra.

Vuokran määrittelyssä huomioidaan samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut Hitas- ja sääntelemättömien tonttien vuokrausperusteet sekä niiden keskinäiset suhteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vuokrasopimukseen merkitään Hitas-tontin perusvuosivuokran lisäksi sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra. Hitas-sääntelyn päättyessä tontin vuokra korotetaan vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

Lisäksi asiassa on varattava kaupungille oikeus tehdä vuokrakauden aikana esimerkiksi lisärakentamistilanteissa tarkistukset myös sääntelemättömän tontin perusvuosivuokraan.

Mainituista asioista on sisällytetty ehdot tontin vuokrasopimukseen.

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1980)	perusvuosi vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 1980)	Alkuvuosivuokran alennukset huomioiden (20 % + 10 %)	Alennettu vuokra (10 %) 1.1.2022 alkaen arviolta 31.12.2026 saakka
5 169	37	732,60	7 650,12	151 472,38	109 060,11	n. 136 325,14
5 169	45	891	9 304,20	184 223,16		

$(5\,169\text{ k-m}^2 \times 37\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,80$
alkuvuosialennus 20 % x silta-alennus 10 %

Hitas-tontin vuosivuokra

$(5\,169\text{ k-m}^2 \times 45\text{ e/k-m}^2 \times 4\%)$

Sääntelemättömän tontin
vertailuvuokra

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on alennuksen huomioiden 109 060,11 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.3.2021 – 31.12.2021 (10 kk) on 90 883,43 euroa ($109\,060,11 : 12 \times 10$).

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 184 223,16 euroa/vuosi. Markkinavuokra on arvioitu viereisen korttelin tonteille 49273/6 ja 10 vahvistetun (kvsto 11.3.2020, 85 §) sääntelemättömän vuokrausperiaatehinnan 45 euroa (ind. 100) perusteella.

Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman ns. alkuvuosialennuksia on noin 151 472,38 euroa/vuosi. (Hitas-sääntelyn päättyessä perittävä sääntelemätön vuosivuokra olisi tällä hetkellä 184 223,16 euroa.)

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraavat alennukset:

- ns. alkuvuosialennus, voimassa 1.3.2021 - 31.12.2021, arvioitu alennus noin 30 294,48 euroa/vuosi

- ns. silta-alennus, voimassa 1.3.2021– 31.12.2021, arvioitu alennus noin 13 632,51 euroa/vuosi ja 1.1.2022 - arviolta 31.12.2026, arvioitu alennus noin 15 147,24 euroa/vuosi

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.3.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Odysseus (Y-tunnus 3164253-2) on merkitty kaupparekisteriin 15.10.2020.

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi Kruunuvuorenrannan alueella tavanomaisesti noudatettavat lisäehdot, jotka koskevat mm. Kruunuvuorenrannan rakentamisen logistista ohjausta, jätteiden putkikeräysjärjestelmää sekä maaperän puhdistamista. Lisäksi vuokralainen on velvollinen tekemään hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämät yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset muiden korttelin 49274 tonttien kanssa.

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