

## Muistio/JJH

**Asuntotonttien (AK, 2 000 k-m<sup>2</sup> ja 1 750 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen A-Kruunu Oy:lle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontit 49273/5 ja 11)**

Turumankatu 11, A1149-656, HEL 2019-010855  
Pojamankatu 10, A1149-657, HEL 2019-010856

**Hakemus** A-Kruunu Oy (y-tunnus 1736841-8) pyytää 18.3.2020 lähettämillään hakemuksilla, että kaupunki vuokraisi sille asuntotontit 49273/5 ja 11 pitkäaikaisesti 1.4.2020 alkaen.

Vuokralaisen kanssa on sovittu, että vuokralaiselle annetaan suostumus maanrakennustöiden aloittamiseen vuokra-alueella (tontit 49273/5 ja 11) 1.4.2020 alkaen lyhytaikaisten maanvuokrauksien nojalla. Pitkäaikaiset vuokraukset alkavat 1.5.2020.

## Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata korttelin 49273 tontit 1, 2, 4, 5, 6, 10,11 ja 12 yhteisesti Hartela Etelä-Suomi Oy:lle, Saraco D&M Oy:lle, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle 31.12.2020 saakka.

Varauspäätöksen mukaan A-Kruunu Oy:n tulee toteuttaa tontit 49273/5 ja 11.

Varauspäätös sisältää muun muassa seuraavat ehdot:

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

Varauksensaajien on toteutettava kaikki varatut tontit valmiiksi 31.12.2021 mennessä.

- Kaupunki vuokraa pitkäaikaisesti Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle (palveluyhtiölle) yhteispihatontin (AH) 49273/13. Varauksensaajat ovat velvollisia laatimaan osaltaan mainittua yhteispihatonttia koskevan yleissuunnitelman ja kustannusarvion ottaen huomioon palveluyhtiön noudattaman omakustannusperiaatteen.

Palveluyhtiö ja / tai kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön Kruunuvuorenrantaprojekti 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.

- 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

- A-Kruunu Oy:n tulee toteuttaa tontti 49273/5 tai 49273/11 30.11.2015 päivätyn Kehittyvä Kerrostalo -hakemuksensa "Ryhmävuokraus" mukaisesti.

Kehittyvä Kerrostalo -hanke on toteutettava tarvittavilta osin yhteistyössä muiden varauksensaajien kanssa ja osana korttelin 49273 toteutusta.

Hankkeessa noudatetaan liitteenä olevia Kehittyvä kerrostalo – hankkeen lisäehtoja.

Varauspäätöksen mukaan varauksensaajan tulee noudattaa lisäksi muun muassa Kruunuvuorenrannan alueellisia lisäehtoja, joita koskeva sitoumus tulee toimittaa tontit-yksikköön.

### **Alueelliset lisäehdot –sitoumus**

Varauksensaaja (A-Kruunu Oy) on toimittanut mainitun sitoumuksen.

### **Ryhmävuokraus**

Varauspäätöksen mukaisesti korttelin 49273 tontit 5 ja 11 tulee toteuttaa Kehittyvä Kerrostalo -hakemuksen "Ryhmävuokraus" mukaisesti.

Alueryhmässä esitettyjen suunnitelmien mukaan ryhmävuokrausasunnot (yhteensä kuusi kappaletta) tullaan toteuttamaan tontille 49273/5.

Ryhmävuokra-asutuskonseptissa suuri asunto (vuokra-asunto) suunnitellaan soveltumaan pääasiassa yhden hengen asutuskunnista koostuvalle

asukasryhmälle. Kullakin asukkaalla on tilava henkilökohtainen asuinhuone, oleskelu-, keittiö-, ja kylpyhuonetilat jaetaan kaikkien asukkaiden kesken.

### **Varauksensaajien yhteiset kehittämisteemat**

Varauksensaajat ovat varauksensaajissa esittäneet korttelin kehittämisteemoina: 1) Kaupunkikorttelit: yhteistilat, korttelitalo, verkkokaupan palvelupiste, korttelipiha 2) Vihreät arvot; jakamistalous, pyöräily, sähköauto sekä 3) Valaistuksen merkitys viihtyisyyden ja käyttöturvallisuuden lisäämisessä.

A-Kruunu Oy:n tontille toteutetaan korttelin toinen korttelitalo.

Valaistus korttelin viihtyisyyden ja käyttöturvallisuuden välineenä – teema toteutetaan sekä yleisvalaistuksen että valotaiteen suunnittelussa ja toteutuksessa koko korttelissa.

A-Kruunu Oy on velvollinen yhdessä muiden varaajien kanssa ilmoittamaan päivitetyn yhteenvedon ja listauksen kaikista kortteliin 49273 kehittämisteemojen toteuttamistoimenpiteistä.

### **Korttelin rakentamiselle asetettu määräaika**

Varauspäätöksen mukaan varauksensaajien on toteutettava kaikki varatut tontit valmiiksi 31.12.2021 mennessä. Ehto koskee kaikkia varattuja tontteja yhdessä.

Tontin 49273/5 ja 11 toteuttajan on kuitenkin osaltaan huolehdittava, että mainittua määräaikaa noudatetaan.

### **Asemakaavatiedot**

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 12010 mukaan tontit 49273/5 ja 11 kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin 49273/5 rakennusoikeus on 2 000 k-m<sup>2</sup>. Tontin 49273/11 rakennusoikeus on 1 300 + 450 (pk) k-m<sup>2</sup>.

### **Poikkeaminen**

Maankäyttöjohtaja päätti 7.9.2018 (78 §) hyväksyä tontteja 49273/5 ja 11 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12010 seuraavasti:

- Tontilla 11 koko rakennusoikeus 1 300 k-m<sup>2</sup> + 450 k-m<sup>2</sup> käytetään asuntorakentamiseen (asemakaavassa 450 k-m<sup>2</sup> on osoitettu päiväkodille) ja rakennusoikeus ylitetään yhdellä kerrosneliömetrillä.

- Tontilla 11 ensimmäisen kerroksen alasta enemmän kuin puolet suurimman kerroksen kerrosalasta on käytetty kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
- Tontilla 5 talosauna rakennetaan 1. kerrokseen.
- Poiketaan asemakaavan autopaikkanormista. Käytetään 12/2015 hyväksytyt "Asuintonttien pysäköintipaikkojen laskentaohjeet" mukaista normia 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup>.

## Tonttiedot

Tontin 49273/5 pinta-ala on 911 m<sup>2</sup> ja osoite on Turumankatu 11. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.3.2018.

Tontin 49273/11 pinta-ala on 649 m<sup>2</sup> ja osoite on Pojamankatu 10. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 24.2.2018.

## Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 1.11.2019 (313 §) vuokrannut tontin 49273/5 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.10.2019 – 15.10.2020.

(A1149-650)

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 1.11.2019 (312 §) vuokrannut tontin 49273/11 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.10.2019 – 15.10.2020.

(A1149-651)

Edelleen asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 30.3.2020 antaa vuokralaiselle suostumuksen maanrakennustöiden suorittamiseen tonteilla (tontit 49273/5 ja 11) 1.4.2020 alkaen.

## Suunnitelmien hyväksyminen sekä rakennuslupa

Tontti 49273/5

Tontti-yksikön päällikkö on 18.11.2019 hyväksynyt tontin 49273/5 rakentamista koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan tontille toteutetaan nelikerroksinen asuintalo, jonka kerrosala on 2 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan sallimaa kerrosalaa 2 000 k-m<sup>2</sup> ei siten ylitetä.

Tontille 49273/5 on 10.3.2020 (184 §) myönnetty rakennuslupa (lupatunnus: 49-0448-20-A), jonka mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala on 2 000 k-m<sup>2</sup> (kaavassa 2 000 k-m<sup>2</sup>).

Rakennusluvan mukaan tontille rakennetaan nelikerroksinen asuinkerrostalo. rakennuksessa on 24 asuntoa, joista kuusi on ryhmävuokrauskonseptin mukaisia yhteisölliseen asumisen soveltuvia asuntoja. Asunnot ovat ARA-korkotuettuja vuokra-asuntoja.

Rakennuksen yhteistilat ovat yhteiset tontin 11 asuinrakennuksen kanssa ja molempien talojen asukkaiden käytettävissä. Tällä tontilla (tontti 5) sijaitsee pesula, kuivaushuone, lastenvaunu- ja ulkovälinevarasto (jossa sijaitsee polkupyörän huoltopiste), yhteisterassillinen talosaunaosasto, kerhotila (kerhotilaan sijoitetaan koko korttelia yhteisesti palveleva Korttelitalo 2) sekä irtaimistovarastot ja lisäksi erikseen vuokrattavissa olevia varastotiloja. Tontilla 11 sijaitsevat ylimmän kerroksen talosaunaosasto ja väestönsuoja sekä kuivaushuone, lastenvaunu- ja ulkoiluvälinevarasto ja irtaimistovarasto. Rakennusten väillä on esteetön kulkureitti sisäpihan kautta.

Asukkaiden ulko-oleskelualueet ja leikkipaikat sijaitseva yhteispihalla tontilla 49273/13.

#### Tontti 49273/11

Tontit-yksikön päällikkö on 18.11.2019 hyväksynyt tontin 49273/11 rakentamista koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan tontille toteutetaan nelikerroksinen asuintalo, jonka kerrosala on 1 743 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan sallimaa kerrosalaa 1 750 k-m<sup>2</sup> ei siten ylitetä.

Tontille 49273/11 on 12.3.2020 (163 §) myönnetty rakennuslupa (lupatunnus: 49-0447-20-A), jonka mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala on 1 743 k-m<sup>2</sup> (kaavassa 1 750 k-m<sup>2</sup>).

Rakennusluvan mukaan tontille 49273/11 rakennetaan nelikerroksinen asuinkerrostalo. Rakennuksessa on kellarikerros ja neljä maanpäällistä kerrosta. Rakennuksessa tulee yhteensä 25 asuntoa. Asunnot ovat ARA-korkotuettuja vuokra-asuntoja. Asemakaavan edellyttämä pesula on sijoitettu tontille 5 rakennettavaan taloon. Muut yhteistilat jakautuvat tonttien 49273/5 ja 11 rakennusten yllä mainitulla tavalla.

#### Autopaikat

Asukkaiden (tontit 49273/5 ja 11) autopaikat sijoitetaan korttelin 49272 tontille 2, joka on tontin 49273/11 käyttöön merkitty LPA-tontti. A-Kruunu on laatinut hankkeen autopaikoista erillisen selvityksen, jonka kaupungin liikennesuunnittelu ja alueryhmä ovat hyväksyneet. Tontin 49273/5 autopaikkoja sijoitetaan LPA-tontille viisi, joista yksi on varattu yhteiskäyttöautolle. Tontin 49273/11 autopaikkoja LPA-tontille sijoitetaan kuusi, joista yksi on varattu yhteiskäyttöautolle.

## **Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala**

Valtion korkotukemien (pitkä korkotuki) asuntojen osalta ei noudateta (säännelty tuotanto).

## **Maaperä**

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella (tontti 49273/5) ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueella on vuonna 1997 tehty maaperän kunnostustöitä, joista on laadittu selvitys 9.9.1997 ja raportti: Neste Oy:n Laajasalon terminaalin maaperän haitta-ainetutkimus, PTI-Soil Oy, 19.8.1997. Lisäksi maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristövalvontapäällikön 20.5.2009 antaman päätöksen 100 § YMK 2009-680 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu loppuraportti: Toimenpideraportti, Neste Helsinki Laajasalo, Voiteluainetehtas, Koirasaarentie 30, Pilaantuneen maaperän kunnostustyö 26.4.-18.11.2010, Golder Associates Oy, 13.12.2010, josta Ympäristökeskus on antanut lausunnon 12.1.2011.

Edelleen vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella (tontti 49273/11) ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperä on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristölautakunnan 17.6.2003 antaman päätöksen 260 § YMK 360/580-03 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu loppuraportti: Fortum Oil and Gas Oy Laajasalon terminaalin pilaantuneen maa-alueen kunnostuksen loppuraportti (Fortum Oil and Gas Oy, 16.1.2004), jota on täydennetty 11.11.2004. Vuokra-alue (tontti 49273/11) on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (12.4.2019) on vuokrasopimuksen liitteenä.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksien liitteissä 1 (vuokrasopimusluonnos).

## **Tarkkailuputket**

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

## **Energiatehokkuus**

Vuokralainen on toimittanut tontteja 49273/5 ja 11 koskevat energiatodistukset. Varausehtojen mukaan vuokra-alueelle (tontit 49273/5 ja 11) toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason

120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi (vuoden 2013 sääntelyn mukaisesti), ellei maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päätä.

Vuokralainen on esittänyt maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen tontille rakennettavaa rakennusta koskevan selvityksen. Selvityksen mukaan tontille 49273/5 toteuttavan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B2018 (E-luku on 89 kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi)) ja tontille 49273/11 toteuttavan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B2018 (E-luku on 90 kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi)).

Määräysten laskentatapa sekä energiamuotojen painotukset ovat muuttuneet vuoden 2013 laskentatavasta tiukemmiksi. Näin ollen voidaan katsoa, että tonttien 49273/5 ja 11 rakennusten E-luvut alittavat 2013 määräystasoa vastaavan E-luvun 120kWh/m<sup>2</sup>.

**Valotaide**

Valotaide toteutetaan yhteisesti kortteliin 49273. Osapuolet ovat velvollisia keskenään sopimaan valotaiteen suunnittelusta, toteuttamisesta ja käytöstä.

**Muuntamot**

-

**Autopaikat**

Tonttien 49273/5 ja 11 autopaikat tullaan sijoittamaan maantasoon autopaikkatontille (LPA) 49272/2. LPA-tontille sijoitetaan yhteensä 11 autopaikkaa. Perheasunnoille (yhteensä 15 asuntoa) varataan yhdeksän autopaikkaa. Pienasuntojen ja ryhmävuokrausasuntojen käyttöön varataan kaksi sähkökäyttöistä yhteiskäyttöautoa. LPA-tontin 49272/2 kahdelle autopaikalle sijoitetaan siten yhteiskäyttöauto.

Tonttikohtainen autopaikkamäärä lasketaan Helsingin kaupungin pysäköintiohjeen 2015 mukaan. Ohjeessa määritetään, kuinka monta autopaikkaa tontille tulee rakentaa kerrosneliötä kohden (1 ap / 130 k-m<sup>2</sup>) sekä autopaikkamäärityksestä sallitut vähennykset (esim. ARA-vuokra-asuntotuotannossa voidaan käyttää 20 % pienempää autopaikkamääritystä kuin omistusasuntotuotannossa).

Mainitun ohjeen mukaan, jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%. Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee osoittaa palvelun toimivuus kohteessa, muuten paikkoja ei voi vähentää kokonaisuudesta. Edelleen tontin omistajan tai haltijan tulee esittää yhteiskäyttöautoyrittäjien kanssa tehty jatkuva, riittävän pitkäaikainen sopimus, jossa yhteiskäyttöautoyrittäjä sitoutuu toimittamaan taloyhtiölle niin monta yhteiskäyttöautoa kuin siellä on yhteiskäyttöautoille varattuja paikkoja. Ohjeen mukaan myös muut ratkaisut

yhteiskäyttöautoille ovat mahdollisia. Mikäli yhteiskäyttöautojärjestelystä luovutaan, on puuttuvat autopaikat toteutettava.

Tonttien 49273/5 ja 11 edellä mainittu autopaikkamäärä (11 autopaikkaa) poikkeaa Helsingin kaupungin pysäköintiohjeen 2015 mukaisesti lasketusta autopaikkamäärästä. Laskentaohjeen mukaisen autopaikkamäärityksen mukaan tonteille tarvitaan 13 autopaikkaa.

Vuokralainen (A-Kruunu Oy) on toimittanut pysäköintiä koskeva erillisselvityksen (9.9.2019). Selvityksen mukaan tonteille 5 ja 11 riittää yhteensä 11 autopaikkaa, joista kaksi on varattu yhteiskäyttöautolle. Mainittu selvitys on kaupungin puolesta hyväksytty.

Maanvuokrasopimukseen otetaan maininta yhteiskäyttöautoa koskevista seikoista.

Tonttien 49273/5 ja 11 lyhytaikaisten vuokrauksien mukaan vuokralainen on velvollinen esittämään tontit- yksikölle ennen tonttien 49273/5 ja 11 pitkäaikaista vuokrausta yhteiskäyttöautoyrityksen kanssa tehdyn jatkuvan, riittävän pitkäaikaisen sopimuksen, jossa yhteiskäyttöautoyritys sitoutuu toimittamaan taloyhtiölle niin monta yhteiskäyttöautoa kuin siellä on yhteiskäyttöautoille varattuja paikkoja (suunnitelmien mukaan kaksi autopaikkaa on varattu yhteiskäyttöautoille). Vuokralainen on esittänyt, että mainitun sopimuksen toimittaminen ennen rakentamisen aloittamista on hyvin hankalaa. Pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen otetaan siten ehto, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen toimittamaan tontit-yksikölle mainitun sopimuksen ennen tonteille 49273/5 ja 11 toteuttavien rakennusten käyttöönottoa.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan pysäköintitontille (LPA) 49272/2 sijoitettavien paikkojen suunnittelusta, toteutuksesta ja paikkojen hallinnoinnista pysäköintitonttien muiden tulevien vuokralaisten / paikkojen haltijoiden kanssa.

## **Yhteistilat ja Kruunuvuorenrannan palvelu Oy**

Asemakaavan mukaan asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % rakennusoikeudesta. Näistä tiloista 1/3 tulee sijoittaa LPA-tontille 49271/5 rakennettavaan rakennukseen.

LPA-tontti on vuokrattu pitkäaikaisesti Kruunuvuorenrannan palvelu Oy:lle, joka toteuttaa tontille pysäköintilaitoksen ja yhteiskerhotilan.

Vuokralainen on velvollinen ryhtymään Kruunuvuorenrannan palvelu Oy:n osakkeenomistajaksi paitsi yhteistilojen myös yhteispihan ja alueportaalin osalta.

Pysäköinnin osalta Kruunuvuorenrannan palvelu Oy toteuttaa vain erillisille LPA-tonteille toteutettavat pysäköintilaitokset. Korttelin 49273 tonttien pysäköinti sijoittuu kortteliin ja osin sen ulkopuolisille maantasoisille LPA-tonteille. Tämän



vuoksi korttelin 49273 asuntotontit eivät liity Kruunuvuorenrannan palvelu Oy:n osakkeen-omistajiksi pysäköinnin osalta.

### **Yhteisjärjestelyasiat / kortteli 49273**

Vuokraushetkellä on tiedossa, että vuokra-alueen rakentaminen ja käyttö tulee edellyttämään korttelin muiden tonttien kanssa tehtävää yhteisjärjestelysopimusta, josta on olemassa luonnos.

Vuokrasopimukseen sisällytetään 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.

### **Rasitteet ja yhteisjärjestelyt**

Vuokrasopimukseen sisällytetään 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**

- Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestäminen:  
Arkkitehtikilpailu on järjestetty tonttien 49274/1, 2, 3, 9 ja 10, osalta 1.8.2017 – 24.11.2017. Kilpailun tulos julkistettiin 19.12.2017. Kilpailun voitti ehdotus ”Cerro Torre”, jonka oli laatinut Huttunen-Lipasti-Pakkanen Arkkitehti Oy (nyk. Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy). Kohteen suunnittelua on viety eteenpäin voittaneen ehdotuksen pohjalta ko. arkkitehtitoimiston kanssa.
- kaikki tontit korttelissa 49274 on toteutettava valmiiksi 31.12.2021 mennessä
- Varauksensaajien tulee riittävällä tavalla raportoida ja todentaa kehittämisteemojen toteutuminen, kehittämisteema korttelissa 49274: osallistava suunnittelu

### **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 asuntotonttien 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. päiväkot), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-  
käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien  
tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

- Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen  
johdosta asuntotonttien maanvuokrasta 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 vuosivuokrasta myönnetään vuokrasuhteen  
alkamisesta lukien 10 %:n alennus alueelle suunnitellun joukkoliikennesillan  
(Kruunusillat, siltayhteys) käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun  
saakka.

Edellä mainittujen alennusten päätyttyä asuntotonttien vuosivuokrasta  
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.

## Maanvuokra

Tontti	k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 1973)	perusvuo sivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosi vuokra e (ind. 1973)	Alennettu vuokra 31.12.2022 saakka (10 % + 30 %)	Alennettu vuokra (10 % +20 %) arviolta 31.12.2026 saakka	Ara- alennettu vuokra 80 % arviolta 1.1.2027 alk.
5	2 000	37	730,01	2 960,00	58 400,80	36 792,50	n. 42 049	n. 46 721
11	1 750	37	730,01	2 590,00	51 100,70	32 193,44	n. 36 793	n. 40 881

Edellä mainituilla perusteilla tonttien vuokra määräytyy seuraavasti:

Tontti 49273/5:

$(2\ 000\ \text{k-m}^2 \times 37\ \text{e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,73 \times \text{alkuvuosialennus } 30\ \% \times \text{silta-alennus } 10\ \%$

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on alennuksen huomioiden 36 792,50 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.5.2020 – 31.12.2020 (8 kk) on 24 528,33 euroa (36 792,50 : 12 x 8).

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 71 028 euroa/vuosi. Markkinavuokra on arvioitu saman 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. alkuvuosi- tai muita alennuksia on noin 58 400,80 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraavat alennukset:

- ns. alkuvuosialennus, voimassa 1.5.2020 - 31.12.2021, arvioitu alennus noin 17 520 euroa/vuosi
- ns. silta-alennus, voimassa 1.5.2020 – arviolta 31.12.2026, arvioitu alennus noin 4 090 euroa/vuosi
- ara-alennus, voimassa valtion korkotuen maksamisen ajan, arvioitu suuruus noin 11 680 euroa/vuosi.

Tontti 49273/11:

$(1\ 750\ \text{k-m}^2 \times 37\ \text{e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,73 \times \text{alkuvuosialennus } 30\ \% \times \text{silta-alennus } 10\ \%$

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on alennuksen huomioiden 32 193,44 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.5.2020 – 31.12.2020 (8 kk) on 21 462,30 euroa (32 193,44: 12 x 8).

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 62 150 euroa/vuosi. Markkinavuokra on arvioitu saman 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. alkuvuosi- tai muita alennuksia on noin 51 100,70 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraavat alennukset:

- ns. alkuvuosialennus, voimassa 1.5.2020 - 31.12.2021, arvioitu alennus noin 15 330 euroa/vuosi
- ns. silta-alennus, voimassa 1.5.2020 – arviolta 31.12.2026, arvioitu alennus noin 3 580 euroa/vuosi
- ara-alennus, voimassa valtion korkotuen maksamisen ajan, arvioitu suuruus noin 10 220 euroa/vuosi.

### **Vuokra-aika**

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.5.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

### **Rekisteröinti**

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

### **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.