

Liite 2. Muistio

Asuntotontin (AK, 3 250 k-m² + li 300 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Rakennusliike Evälahti Oy:lle (Pasila, Postipuiston pohjoisosa, tontti 17115/5)

Rullakkokuja 3

Hakemus

Rakennusliike Evälahti Oy pyytää 18.11.2021 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti perustettavan yhtiön lukuun Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17115 tontin 5 rakennusluvan hakemista varten 1.12.2021 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Postipuiston alueen suunnitellusta asuinrakennusoikeudesta (noin 150 000 k-m²) 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 omistaja- 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.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn) järjestäminen ja keskeiset tavoitteet

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 neuvottelumenettely (jäljempänä myös hakumenettely).

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 kuuluivat korttelit 17114 ja 17115 (hakualue 1), toiseen hakualueeseen korttelit 17116, 17120 ja 17121 (hakualue 2) ja kolmanteen hakualueeseen korttelit 17117, 17118 ja 17122 sekä korttelin 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 korttelin tontit varattiin siten, että toteuttajan/toteuttajaryhmän kanssa laadittiin niistä toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus sekä toisena toteutettavan korttelin tontit ehdollisesti siten, että korttelin 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 suunniteltujen tonttien 17115/2, 4 - 7 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tekemiseen hakualueelle 1 osallistuneen Rakennusliike Evälahti Oy ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Rakennusliike Evälahti Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja. Päätöksen mukaan Rakennusliike Evälahti Oy tulee toteuttaa tontille 17115/5 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 3 250 k-m², monikäyttötilaa vähin-

tään 300 k-m². Yhtiö ostaa tontin 17115/5 kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 800 euroa/k-m² ja monikäyttötilan 400 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 2,72 miljoonaa euroa.

Kaupunginvaltuusto päätti 30.8.2017 (301 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään suunnitellut tontit 17115/2 ja 4 - 7 tai niistä muodostettavat tontit Rakennusliike Evälahti Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja lautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Samalla se päätti oikeuttaa lautakunnan tekemään kauppakirjat edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjojen ehdot.

Toteutussopimus

Kaupunki ja Rakennusliike Evälahti Oy ovat allekirjoittaneet 27.2.2018 tontteja 17115/2 ja 4 - 7 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Kiinteistökaupan esisopimuksen keskeiset ehdot koskevat muun muassa toteutamisessa noudatettavia keskeisiä ehtoja ja periaatteita, tontin myymistä ja ostajan toteutusvelvollisuutta ja rakentamisen määräaikoja sekä vakuuksia, sopimussakkoa ja vahingonkorvauksia koskevia ehtoja.

Rakennusliike Evälahti Oy sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon kiinteistökaupan esisopimuksen, hakuohjeen (tarjouspyynnön), lopullisen projektisuunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja asemakaavan muutoksen sekä tontin varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Lopullisessa projektisuunnitelmassa on kysymys Rakennusliike Evälahti Oy:n antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Rakennusliike Evälahti Oy on velvollinen noudattamaan tontin toteutuksessa vähintään lopullisessa projektisuunnitelmassa ilmoitettuja ja kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi ostajan toteutettavaksi ilmoittamia asuintilojen kerrosalamääriä ja pysäköintiratkaisuja sekä kaupungin ilmoittamia perheasunto- ja rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus muun muassa pidättäytyä tontin myynnistä sekä periä Rakennusliike Evälahti Oy:ltä sopimussakkoa kiinteistökaupan esisopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Rakennusliike Evälahti Oy on velvollinen lopullisen projektisuunnitelman ja laatulupauksen perusteella noudattamaan muun muassa projektisuunnitelmassa esitettyjä:

- kerrosalamääriä
- massoittelua
- rakennusten korkeuksia
- rakennustyyppejä
- monipuolista asuntojakaumaa
- arkkitehtonista yleisilmettä
- julkisivumateriaaleja

sekä toteuttamaan osaltaan muun muassa:

- selkeästi rajatut umpikorttelit, joissa harkittuja avauksia ympäristöön
- selkeän yksiaineisen ja rauhallisen julkisivukäsittelyn
- julkisivumuurausten vaihtelevan aukotuksen, värityksen ja detaljoinnin
- upotetun parvekevyöhykkeen osana julkisivua, pihalla ulokeparvekkeita
- isot, monikäyttöiset ja kesällä yllämpenemiseltä suojaavat parvekkeet
- mahdollisesti asuntoihin liittyviä työtiloja, liiketiloja, monitoimitiloja ja näyteikkunamaisen julkisivun katutasossa Metsäläntien varressa
- vehreät, yhtenäiset ja avarat pihat
- maanvaraisen hulevesien käsittelyn
- toteuttamaan osaltaan kannenalaisen pysäköintilaitoksen, jonne tonttien autopaikat sijoitetaan esisopimuksen lisäehdoissa (kiinteistökaupan esisopimuksen liite 5) määritetyllä tavalla
- allekirjoittamaan käyttö-/rasite-/yhteisjärjestely-/huoneenvuokra- ja/tai muun vastaavan sopimuksen yhteispihatontin (AH) 17118/1 ja sillä sijaitsevan yhteiskäyttörakennuksen käytön ja muiden seikkojen osalta lisäehdoissa (kiinteistökaupan esisopimuksen liite 5) tarkemmin määritetyllä tavalla

lisäksi muun muassa:

- kortteliin tulee saunaosastot osiin ylimpiin kerroksiin
- korttelin ulkotiloissa tulee panostaa laadukkaaseen valaistussuunnitteluun
- kortteliin tulee varata polkupyörien huoltotilat sekä sähköpyörien latauspisteet
- koko hankkeelle tulee määrittää omat ekologiset tavoitteet
- koko hankkeelle kiinnitetään koko hakualuetta 1 palveleva elinkaarikoordinaattori
- hakualueelle 1 tulee rakentaa aurinkosähköjärjestelmiä, joiden välityksellä tuotetaan energiaa kiinteistöjen käyttöön
- osa asukaspysäköintipaikoista tulee varustaa sähköautojen latauspisteellä

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontti 17115/5 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asuinrakennusoikeus on 3 250 k-m² ja lisärakennusoikeus myymälä-, monikäyttö- ja päiväkotitiloja varten 300 k-m².

Asemakaavassa tontin 17115/5 alueella on pihakansi (pka), jonka alapuolelle saa sijoittaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja sekä pihakannelle johtava ajoluiska, jonka sijainti on ohjeellinen. Lisäksi tontin 17115/5 alueella on rakennusalan osa (mk), jolle tulee sijoittaa monikäyttötilaa liike-, toimisto-, ravintola-, työ- tai vastaavia tiloja varten rakennuksen 1. kerrokseen. Lisäksi tontin alueella on arkadi (ark), jonka alle tulee jäädä vähintään 3,0 m vapaata tilaa.

Lisäksi tontin läpi kulkee yhdyskuntateknisen huollon tunneli, jonka läheisyydessä kalliota ei saa porata siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.

Tonttitiedot

Tonttia 17115/5 on lohkottu tonttijaon nro.13255 mukaisesti ja merkitty kiinteistörekisteriin 17.4.2020. Tontin pinta-ala on noin 2 024 m² ja osoite Rullakkokuja 3.

Maaperätiedot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alue on osa entistä maaliikennekeskuksen aluetta ja vuokra-alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään.

Maaliikennekeskuksen alueen maaperä on puhdistettu ympäristöviranomaisen päätöksen mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu raportti. Helsingin ympäristökeskus on antanut kunnostustyöstä lausunnon, jonka mukaan alue on puhdistettu edellä mainitun päätöksen mukaisesti. Koska kunnostusalueelle on jäänyt kynnsarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, on alueella tehtävistä kaivutöistä ilmoitettava ympäristökeskukseen. Vuokralainen vastaa ko. ilmoituksen tekemisestä vuokra-alueella.

Alueella on tehty kunnostuksen jälkeen lisätutkimuksia. Postipuiston kaava-alueella on todettu pohjavedessä kloorattuja hiilivetyjä.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vastuu jakautuu vuokranantajan ja vuokralaisen kesken kaupungin vakiintuneesti noudattamien periaatteiden mukaan.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana on Rakennusliike Evälahti Oy. Tontin 17115/5 suunnittelu on käynnissä, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa keväällä 2022 ensin pihakannen ja pysäköintilaitoksen rakentamisella ja keväällä 2023 asuinrakennuksen rakentamisella.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö ei ole vielä tutkinut tontille toteutettavia rakennuksia koskevia suunnitelmia (pääpiirustuksia). Suunnitelmat tulevat tutkittavaksi Lupapisteen kautta.

Tontille 17115/5 toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Hankkeen suunnittelu asuinrakennuksen osalta on kesken ja tarkentuu vuoden 2022 aikana. Tämän hetkisen suunnitelman mukaan tontille rakennetaan 54 kpl vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä 2 589 as- m². Pääsuunnittelija on Playa Arkkitehdit Oy.

Lyhytaikaisessa vuokrauksessa maanvuokra määritetään tontin asemakaavan muutokseen nro 12475 merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalämäärän (rakennusoikeuden) mukaan.

Energiatehokkuus

Tontille toteutettavien rakennusten tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin myyntiä esittämään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikölle tontille rakennettavia rakennuksia koskevan energiatodistuksen tai muun rakennusten energiatehokkuutta osoittavan tontit-yksikön hyväksymän selvityksen.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

Keskipinta-alavaatimus

Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan sääntelemättömänä omistusasunto-tuotantona 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-m².

Hankkeen suunnitelman mukaan perheasuntoja tulisi 12 kpl ja niiden osuus huoneistoalasta olisi noin 36,5 % ja niiden keskipinta-ala 78,8 h-m². Hanke on antanut selvityksen tontin 17115/5 alituksesta perheasuntovaatimuksessa. Selvitys on hyväksytty, perusteena että kokonaisuudessaan perheasuntovaa-timus

täyttyy korttelissa 17115 vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta (tontit 2, 4-7), sillä korttelin vapaarahoitteisista omistusasunnoista 55,1 % on 86 h-m2.

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Autopaikat

Tonttia 17115/5 palvelevat autopaikat tulee sijoittaa korttelin 17115 alueelle rakennettavaan pihakannen alaiseen yksityiseen pysäköintilaitokseen. Kyseiseen pysäköintilaitokseen sijoitetaan autopaikkoja korttelin 17115 tontteja varten.

Mainittujen tonttien tulevat vuokralaiset/ostajat ovat velvollisia keskenään sopimaan muun muassa pysäköintilan toteuttamisesta, käytöstä ja hallinnoinnista. Selvyyden vuoksi todetaan, että pysäköinnin toteuttamisesta on sovittu 2.8.2021 allekirjoitetusta korttelia 17115 koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

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 yhteiskäyttöraakennuksen 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.

Kunkin tontin vuokralainen/omistaja (kaupunkia lukuun ottamatta) on velvollinen allekirjoittamaan edellä mainitun huoneenvuokrasopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen viimeistään po. tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai

kaupunkikirjan allekirjoittamisen yhteydessä, ellei kaupungin kanssa asiassa toisin sovita. Tällöin huoneenvuokranmaksuvelvollisuus alkaa kuitenkin kunkin tontin osalta siitä alkaen, kun tontilla sijaitsevat asunnot ovat viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi ja kun yhteiskäyttörakennus on osittain tai kokonnan valmistunut ja kun sinne sijoitettava palvelu tai toiminta on alkanut sekä otettavissa tontin (asukkaiden) osalta käyttöön.

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-m²/kk ja johon voidaan lisätä sopimuksen mukainen korotus (Postivarikon toteutusmalli, 3.5.2017).

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että AH-korttelialueen tontille toteutetaan yhteiskerhotilaa asemakaavan muutokseen merkitty kerrosalamäärä (1 185 k-m²) riippumatta siitä, mitä asemakaavan edellyttämä yhteiskerhotilavelvoite 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalasta laskennallisesti ja määrällisesti tuottaa mainittua yhteiskerhotilaa.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

Aiempi käyttö

Vuokra-alueella on sijainnut rakennus, joka on purettu. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia. Lisäksi vuokra-alueella sijaitsee vanhoja johtoja.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Hakemuksen mukaan korttelin 17115 tonttien kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus muun muassa autopaikoitusta varten. Selvyyden vuoksi todetaan, että pysäköinnin toteuttamisesta sekä alla mainituista asioista on sovittu 2.8.2021 allekirjoitetusta korttelialueen 17115 koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa.

Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan tontin 17115/5 osalta rasitteenluonteisista asioista tai rasitteista korttelin 17115 muiden tonttien ja lähialueen tonttien vuokralaisten tai omistajien kanssa sekä yleisten katu- ja puistoalueiden osalta rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä vuokranantajan kanssa ja sijoitusluvista tai muista vastaavista luvista kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta -yksikön kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa mainituista sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista, eikä kustannuksista. Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitun sopimuk-

sen/sopimukset maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja tarvittaessa muihin luovutusasiakirjoihin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että korttelin 17115 yhteisjärjestelyistä on sovittu 2.8.2021 allekirjoitetusta korttelia 17115 koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa.

Tarkemmat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

Vuokrausperiaatteet

Tontille 17115/5 ei ole vahvistettu vuokrausperiaatteita, koska tontti on tarkoitus myydä kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti. Allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan tontit vuokrataan lyhytaikaisesti asemakaavan muutokseen merkityn tai sen ylittävän rakennusoikeuden (k-m²) ja esisopimuksessa tarkoitettujen rakennusoikeuden arvojen perusteella kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti.

Tontin 17115/5 lyhytaikaisessa vuokrauksessa noudatetaan seuraavia periaatteita:

- Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 41 euroa.
- Tontille toteutettavien liike-, toimisto-, ravintola-, päiväkot-, työ- tai vastaavien tilojen osalta perittävä vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 20 euroa.
- Vuokra lasketaan tontin asemakaavan muutokseen nro 12475 merkityn rakennusoikeuden (k-m²) mukaisesti.

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

Maanvuokra

Edellä mainituilla periaatteilla tontin 17115/5 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2041)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 2041)
3 250	41	836,81	5 330	108 785,30
300	20	408,20	240	4 898,40
yht.				113 683,70

$(3\,250\text{ k-m}^2 \times 41\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 20,41$
 $(300\text{ k-m}^2 \times 20\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 20,41$

Maanvuokra vuokra-ajalta

Kiinteistölautakunnan päätöksen 18.12.2001 (950 §) mukaan tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään vuokraa kahdelta kuukaudelta.

Vuokra on koko vuokra-ajalta (1.12.2021 - 30.11.2022) siten 18 947,28 euroa (113 683,70 euroa / 12 kk x 2 kk).

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esim. maarakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta. Tällöin tontin vuokra on 9 473,64 euroa/kk (113 683,70 euroa / 12 kk).

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen on sisällytetty vuokralaiselle velvollisuus noudattaa vaaruspäätösten ja kiinteistökaupan esisopimuksen tai niiden liitteiden mukaisia ehtoja.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.