

Liite 2 Muistio / Tiina

Opiskelija-asuntolatarkoituksiin vuokratun tontin maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja asunto-tontin (kerrostalo, 4 376 k-m² + li 149 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Vallilan Monumentille (Vallila, tontti 22585/13 ja tontti 22585/22)

Karstulantie

Hakemukset

Tontin 22585/13 vuokrasopimuksen muutosta koskeva hakemus

Kiinteistö Oy Karstulantie 6 A, Kiinteistö Oy Karstulantie 6 B, Kiinteistö Oy Sammatintie A, Kiinteistö Oy Sammatintie B ja Kiinteistö Oy Sammatintie C pyytävät 4.11.2020 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki muuttaisi kiinteistöön 91-22-585-13 kohdistuvaa maanvuokrasopimusta siten, että

1. nykyisen AK-tontin 91-22-585-22 alue erotetaan vuokra-alueesta;
2. kaavamuutoksen mukaiseen AK-tonttiin 91-22-585-16 kohdistuva alue erotetaan vuokra-alueesta
3. maanvuokralaiseksi merkitään Kiinteistö Oy Karstulantie 6 B, tuleva Asunto Oy Helsingin Vallilan Siluetti.

Po. maanvuokrasopimuksen muuttaminen on edellytyksenä sille, että uusi AK-tontti 22585/22 voidaan vuokrata pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Vallilan Monumentille.

Tontin 22585/22 pitkäaikaista vuokrausta koskeva hakemus

Kiinteistö Oy Karstulantie 6 A (tuleva Asunto Oy Helsingin Vallilan Monumentti) pyytää 30.9.2020 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille pitkäaikaisesti asuinkerrostalotontin (AK) 22585/22 asuntotarkoituksiin 16.10.2020 lukien. Vuokralaisen edustaja on 2.11.2020 lähetetyllä sähköpostilla pyytänyt, että vuokraus merkittäisiin alkamaan 16.11.2020 lukien.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman hitas-
ehtoja.

Molemmat hakemukset liitetään Ahjossa asialle.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 8.5.2017 (520 §) päätti varata Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (nykyinen Pohjola Rakennus Oy Suomi) varauspäättöksen liitekarttaan 1 merkityn alueen A, joka muodostuu tontista 22585/13 sekä osista tontteja 22585/1 ja 14, ja alueen B, joka muodostuu osasta tonttia 22556/2 ja 22585/1 sekä osista asemakaavan mukaisia katu- ja puistoalueita 22K ja 22P (91-410-2-13) kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten, sekä liitekarttaan merkityn alueen C, joka muodostuu osasta puistoaluetta P101 (91-22-9903-101), pysäköintilaitoksen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 25 % tulee toteuttaa Hitas-omistusasuntotuotantona ja/tai asumisoikeustuotantona ja enintään noin 75 % sääntelemättömänä asuntotuotantona.
- Sääntelemättömästä asuntotuotannosta vähintään noin 50 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona ja enintään noin 50 % vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.
- Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa sekä Hitas-omistusasuntotuotannossa noin 40 % asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), joiden keskipintaala on vähintään noin 70 h-m².
- Varauksensaajan tulee laatia yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa viitesuunnitelmat ja tavoitteet, joihin kaupunki ja varauksensaaja sitoutuvat. Viitesuunnitelma toimii kaavoituksen ja rakennussuunnittelun pohjana.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen haetun asemakaavamuutoksen tuleamista voimaan, alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä sekä alueella olevien rakennusten purkamista.
- Varauksensaaja vastaa hankkeen toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja vastaa tällöin kustannuksellaan muun ohella kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä.
- Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli hankkeen toteuttamiseksi vaadittava asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi.

- Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita. Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan Sammatintiehen rajautuvan varausalueen (varausalue B) osalta, mikäli tulevassa asemakaavan muutoksessa ei osoiteta toteutettavaksi jäljempänä mainittua yhteispysäköintilaitosta.
- Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien sekä tarvittavilta osin naapurikiinteistöjen kanssa.
- 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 erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

- Suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava varausalueen A ja C alla sijaitseva viemäritunneli. Kalliota ei saa louhia tai porata tunnelin läheisyydessä siten, että tunnelille tai siellä oleville toiminnoille aiheutuu haittaa.
- Suunnittelussa on huomioitava varausalueella A sijaitseva väestönsuojan ajoluiska ja väestönsuojan huoltotilat.

Varausajan jatkaminen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tonttipäällikkö päätti 13.12.2019 (95 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2020 saakka. Lisäksi varausalueita täsmennettiin seuraavasti:

- Pohjola Rakennus Oy Suomen varauksia koskevat varausalueet tarkennetaan koskemaan voimassaolevan asemakaavan 12508 kaavatontteja 22585/19 ja 21 sekä noin 5 527 m²:n suuruista määrää alaa puistoalueesta 22P101 (91-22-9903-101) maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamista varten.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Vallilan pohjoisosan asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12508 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.9.2019 ja se on tullut voimaan 14.8.2019.

Kaavaratkaisun myötä alueen kaavoitettu kerrosala (rakennusoikeus) kasvaa 19 900 k-m². Asuinrakennusten rakennusoikeus kasvaa 15 850 k-m² ja urheilurakennusten 2 900 k-m². Toteutunutta kerrosalaa poistuu 3 120 k-m². Kaavaratkaisu mahdollistaa muun muassa uusien asuinkerrostalojen ja yleisen pysäköintilaitoksen rakentamisen. Asukasmäärän lisäys on noin 480 henkeä.

Voimassa olevassa asemakaavan muutoksessa nro 12508 tontista 22585/13 sekä osista saman korttelin tontteja 22585/7 ja 14 on muodostettu uusi tontti 22585/19. Asemakaavan muutoksen mukainen ohjeellinen kaavatontti 22585/19 on 16.12.2019 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13417 jaettu tonteiksi 22585/22 ja 23. Nyt tehtävä pitkäaikainen vuokraus kohdistuu tonttiin 22585/22. Po. tontin pinta-ala on 1 893 m², rakennusoikeus 4 525 k-m² ja osoite Karstulantie 4. Asemakaavamääräysten mukaan tontille sallitusta kerrosalasta tulee rakennusalalle ensimmäisessä kerroksessa rakentaa liiketilaa vähintään 140 k-m² ("li140"). Tontti on rekisteröity kiinteistörekisteriin 8.10.2020.

Kaavamääräysten mukaan autopaikkojen määrä on vähintään 1 ap/135 k-m². Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle.

Tontilla sijaitsee yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä kalliota ei saa porata tai louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.

Lisäksi tontin alueella sijaitsee maanalainen väestönsuojatila ("mav"), rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan ja väestönsuojan huoltotiloja ("ma-3") sekä ajoyhteys ("ajo"). Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen asemakaavaan po. tontille merkittyjen tilojen, ajoluiskan ja ajoyhteyden käytön asemakaavan edellyttämään käyttötarkoitukseen ja normaaliajan käytön sekä mainittujen tilojen ja ajoluiskan pitämisen, huoltamisen, kunnostamisen, korjaamisen ja peruserantamisen vuokra-alueella sekä sopimaan asiasta tarvittavien tahojen kanssa. Edellä mainituista asioista otetaan ehdot maanvuokrasopimukseen. Lisäksi vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan vuokra-alueella sijaitsevan "ajo" merkinnällä varustetun vuokra-alueen osan kunnossa- ja puhtaanapidosta, talvikunnossapito mukaan lukien.

Lisäksi alueen suunnittelemisessa ja rakentamisessa on huomioitava olemassa oleva maanalainen väestönsuojatila suoja-alueineen. Rakentaminen ei saa vaarantaa väestönsuojan suojakäyttöä, normaaliajan käyttöä eikä huoltotoimia.

Olemassa olevien maanalaisten tilojen läheisyydessä olevilla alueilla purettaessa, louhittaessa tai rakennettaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, että ei aiheuteta haittaa olemassa oleville tiloille tai rakenteille.

Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa alentaa rakentamisen aikana tai sen jälkeen. Pohjaveden virtausta ei saa estää tai heikentää.

Mainituista asioista otetaan ehdot maanvuokrasopimukseen.

Muutettava maanvuokrasopimus

Voimassa olevassa asemakaavan muutoksessa nro 12508 tontista 22585/13 sekä osista saman korttelin tontteja 22585/7 ja 14 on muodostettu uusi tontti 22585/19. Tonttijaon nro 13417 myötä tontti 22585/19 on jaettu tonteiksi 22585/22 ja 23. Jotta AK-tontti 22585/22 voidaan vuokrata pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Vallilan Monumentille, tulee ensin muuttaa YOA-tontin 22585/13 voimassaolevaa maanvuokrasopimusta nro 8026 siten, että nykyisestä vuokra-alueesta erotetaan nykyistä AK-tonttia 22585/22 vastaava-alue. Näin AK-tonttiin 22585/22 ei enää kohdistu vuokrausta ja se voidaan vuokrata pitkäaikaisesti. Lisäksi samassa yhteydessä erotetaan nykyisestä vuokra-alueesta noin 53 m² suuruinen alue, joka on kaavamuutoksessa osoitettu kuuluvaksi uuteen tonttiin 22585/16.

Tontin edellinen vuokralainen AVA-instituutin Säätiö on 27.9.2019 myynyt tontilla 22585/13 sijaitsevan rakennuksen ja vuokraoikeuden Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 54:lle, jolta vuokraoikeus on jakautumisen myötä siirtynyt Kiinteistö Oy Karstulantie 6 A:lle, Kiinteistö Oy Karstulantie 6 B:lle, Kiinteistö Oy Sammatintie A:lle, Kiinteistö Oy Sammatintie B:lle ja Kiinteistö Oy Sammatintie C:lle.

Vuokra-alueen muutoksen lisäksi sopimusta muutetaan vuokralaisten osalta. Tontin 22585/13 määräälan vuokralaiseksi merkitään hakemuksen mukaisesti Kiinteistö Oy Karstulantie 6 B, tuleva Asunto Oy Helsingin Vallilan Siluetti.

Myös perittävän vuokran määrää muutetaan; vuokran määrää pienennetään siinä suhteessa kun vanha vuokra-alue pienenee. Uusi vuokra-alue on noin 35,41 % entisestä vuokra-alueesta. Vuokra-alueen (tontti 22585/13) suuruus oli entuudestaan 3 013 m². Sopimusmuutoksen myötä siitä poistuvat uuden AK-tontin 22585/22 alue (1 893 m²) sekä AK-tonttiin 22585/16 kohdistuva alue (53 m²). Tämän perusteella vuokraa peritään sopimusmuutoksesta lukien 35,41 %. Lisäksi sopimukseen otetaan lisäksi maininta vuokralaiselta edellytettävistä toimenpiteistä vuokra-ajan päättyessä.

Vuokrasopimuksen muutoksesta päätetään päätöskohdassa A. Tontin 22585/22 pitkäaikaisesta vuokrauksesta päätetään päätöskohdassa B. Tontin 22585/13 maanvuokrasopimuksen muuttaminen on edellytys sille, että AK-tontti 22585/22

voidaan vuokrata pitkäaikaisesti. Uutta maanvuokrasopimusta (päätöskohta B) ei tule allekirjoittaa ennen kuin edellä mainittu vuokrasopimuksen muutos (päätöskohta A) on allekirjoitettu.

Lyhytaikainen vuokraus

Tontista 22585/22 ei tehdä erikseen lyhytaikaista vuokrausta. Vuokralainen on voinut hakea rakennuslupaa tontille 22585/22, koska sillä on tonttiin 22585/13 kohdistuvan vuokrauksen ja kaupunginhallituksen 8.5.2017, § 520 varauspäätöksen perusteella hallinta tontin 22585/22 alueeseen.

Piirustusten tutkiminen

Vs. tontit-yksikön päällikkö päätti 21.9.2020 osaltaan hyväksyä tontin 22585/22 rakennuslupapiirustukset, joiden mukaan tontille rakennetaan 13-kerroksinen asuintalo, jonka asuinkerrosala on 4 368 k-m² ja liiketilan kerrosala 149 k-m². Asemakaavan sallima 4 525 k-m² rakennusoikeus ei ylitä.

Suunnitelmat

Tontille rakennetaan XIII-kerroksinen betonielementtirunkoinen asuinkerrostalo, jossa on kellari. Tontin pysäköinti sijoitetaan tien toiselle puolelle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen, johon on esteetön kulku. Talon katutasoon tulee myös liiketiloja. Asunto Oy Helsingin Vallilan Monumentti on osa Vallilan tiivistysrakentamista. Autopaikat osoitetaan Vallilanpuiston alapuolelle toteutettavaa pysäköintilaitoksesta.

Hankkeen rakennuttajana on Pohjola Rakennus Oy Suomi. Pääsuunnittelija on Risto Huttunen Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy:sta. Tontilla 22585/22 on tarkoitus aloittaa rakentaminen arviolta 7.12.2020.

Rakennuslupa

Tontille 22585/22 ei vielä ole myönnetty rakennuslupaa. Vuokralainen on velvollinen toimittamaan rakennuslupan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle kuukauden kuluessa rakennuslupan myöntämisestä. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu varaa oikeuden tarvittaessa tarkistaa maanvuokrasopimuksen ehtoja rakennuslupan määräyksiä vastaaviksi.

Energiatodistus

Toimitetun energiatodistuksen mukaan tontille toteutettava rakennus täyttää varausehtojen mukaisen energiatodistusvaatimuksen.

Vuokralainen on esittänyt maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen vuokra-alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan 3.6.2020 päivätyn energiatodistuksen, jonka mukaan

vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen energiatehokkuusluokka on B₂₀₁₈ (E-luku on 82 kWh_E/(m²vuosi).

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Varausehtojen mukaan sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa sekä Hitas-omistusasuntotuotannossa noin 40 % asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), joiden keskipinta-ala on vähintään noin 70 h-m².

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-yksikölle on toimitettu pääsuunnittelijan (Huttunen-Lipasti Arkkitehdit) 7.8.2020 päivätty selvitys rakennusoikeuden käytöstä (As Oy Helsingin Vallilan Monumentti, 7.8.2020, Pinta-alalaskelmat ja –kaaviot). Selvityksen mukaan tontille 22585/22 toteutetaan yhteensä 70 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 48,5 m². Perheasuntoja tästä on 24 kpl (noin 51,07 % tontin asuinhuoneistoalasta) ja niiden keskipinta-ala on 72,4 m². Varauspäätöksessä edellytetty perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus täyttyvät.

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Maaperätiedot

Vuokra-alueesta on ollut voimassa aiempi vuokrasopimus, joka alkoi 1.6.1964 (sopimusnumero 8026) ja jonka ajalta on peräisin nykyinen vuokra - alueella sijaitseva rakennus.

Vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tämän sopimuksen yhteydessä eikä aiemmin tutkittu.

Mikäli vuokra-alueella havaitaan rakentamisen yhteydessä tai muutoin maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan alueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Vuokra-alueella ei saa hyödyntää jätteitä maarakentamisessa ilman vuokranantajan erillistä lupaa.

Aiempi käyttö

Vuokra-alueella sijaitsee purettava rakennus.

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, pylvääät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Maaperää koskevat ehdot ovat päätöksen liitteessä 2.

Purettava rakennus

Tontilla 22585/13 sijaitsee vanha asuntolarakennus sekä jätesuoja. Asemakaavan muutoksen nro 12508 mukainen uudisrakentaminen tulevalle tontille 22585/19 (jaettu tonttijaolla tonttijaolla tonteiksi 22585/22 ja 23) edellyttää 1960-luvulla rakennetun kahdeksankerroksisen asuntolarakennuksen ja jätesuojan purkamista.

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelut on 3.3.2020 (148 §) myöntänyt rakennuksen silloiselle omistajalle ja vuokraoikeuden haltijalle (Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 54) purkuluvan (tunnus 22-0559-20-P LP-091-2019-10177). 11.11.2020 saadun tiedon mukaan rakennuksen purkutyöt ovat valmistuneet 29.10.2020 ja lopputarkastus on pidetty 9.11.2020.

Autopaikkojen järjestäminen

Vallilan pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12508 mukaan AK-korttelialueella autopaikkojen määrä on vähintään 135 ap/k-m². AK-korttelialueella autopaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle. Kaavan mukaan Vallilanpuiston alapuolelle toteutetaan maanalainen pysäköintitila (yleinen pysäköintilaitos) enintään 170 autolle.

Kaupunki vuokraa Kiinteistö Oy Vallilan Pysäköinnille (tuleva Vallilan Puiston Parkki Oy) Vallilanpuistosta maanalaisen määrään mainittua pysäköintilaitosta varten. Pysäköintiyhtiö toimii omakustannusperiaatteella.

Tontin 22585/22 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat (34 kpl) osoitetaan mainitusta Vallilanpuiston alapuolelle toteuttavasta maanalaisesta pysäköintilaitoksesta. Vuokralainen on velvollinen sopimaan mainittujen velvoiteautopaikkojen osoittamisesta po. pysäköintilaitoksesta myöhemmin erikseen tehtävällä yhteisjärjestelysopimuksella. Edellä mainitusta 34 paikasta kaksi (2) voidaan korvata osoittamalla oikeus tonttien 22585/22-26 yhteiskäyttöautopaikkoihin. Yksi pysäköintilaitoksesta osoitettavasta 32 autopaikasta tulee olla liikuntaesteisen autopaikka.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei mainittujen velvoiteautopaikkojen osoittaminen yhteisjärjestelysopimuksessa vielä oikeuta pysäköimään tai käyttämään mainittuja velvoiteautopaikkoja. Pysäköintilaitoksessa sijaitsevien velvoiteautopaikkojen käyttö perustuu aina pysäköintiyhtiön, sen osakkeenomistajan tai näiden luukuun toimivan kanssa erikseen tehtäviin sopimuksiin.

Vuokralaisella tai sen osakkeenomistajalla tai vuokra-alueella asuvalla asukkaalla tulee kuitenkin olla aina ensisijainen oikeus saada vapaana olevia po. velvoiteautopaikkoja pysyvästi käyttöönsä vuokraamalla tai ostamalla/lunastamalla pysäköintiyhtiön osakkeita tai muutoin sopimalla velvoiteautopaikan käytöstä pysäköintiyhtiön tai po. yhtiön osakkeenomistajien kanssa.

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 kaupunkimittaushuoneistusta.

Tarkemmin johtoja ja johtosiirtoja koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 2.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset. Hakemuksen yhteydessä on toimitettu luonnos yhteisjärjestelysopimukseksi. Yhteisjärjestelysopimusta ei vielä tässä vaiheessa ole kommentoitu ja hyväksytty.

Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitun sopimuksen/sopimukset maanomaisuuden kehittämisen ja tontti-palvelun hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja tarvittaessa muihin luovutusasiakirjoihin.

Vuokranantaja ei vastaa mainituista sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista, eikä kustannuksista.

Tarkemmin rasitteita koskevasta ehdoista päätöksen liitteessä 2.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto on 26.8.2020 (182 §) vahvistanut asuinkerrostalotonttien (AK) 22585/19 ja 21 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka seuraavasti:

-vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 56 euroa

-asuntotonteille (AK) toteuttavien liike- ja toimitilojen rakennusoikeuden osalta vähintään 25 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.1977)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind.1977)
4 376 (asuintila)	56	1 107,12	9 802,24	193 790,28
149 (liiketila)	25	494,25	149,00	2 945,73

$(4\,376\text{ k-m}^2 \times 56\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,77$

$(149\text{ k-m}^2 \times 25\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,77$

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12.) on asuintilojen osalta 193 790,28 euroa ja liiketilojen osalta 2 945,73 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 16.11.2020-31.12.2021 (13,5 kk) on asuintilojen osalta 218 014,07 euroa ja liiketilojen osalta 3 313,95 euroa, yhteensä 221 328,02 euroa $(193\,790,28 : 12 \times 13,5) + (2\,945,73 : 12 \times 13,5)$.

Vakiintuneen käytännön mukaan maanvuokraa peritään vähintään asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden mukaan, ja jos se ylitetään, niin toteutetun rakennusoikeuden mukaan. Asemakaavan mukainen rakennusoikeuden määrä on 4 525 k-m². Tästä liiketilaa tulee olla vähintään 140 k-m². Liiketilän osuus on 149 k-m². Koska vuokraa peritään vähintään asemaakaavaan merkityn rakennusoikeuden perustella, peritään maanvuokraa asuinrakennusoikeuden osalta 4 376 k-m² mukaan $(149\text{ k-m}^2 + 4\,376\text{ k-m}^2 = 4\,525\text{ k-m}^2)$.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.11.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Vallilan Monumentti (Y-tunnus 3105584-8) on merkitty kaupparekisteriin 31.5.2020.

Lisäehdot

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

Lisäksi vuokrauspäätökseen tullaan ottamaan ehto, että maanvuokrasopimusta tontista 22585/22 ei tule allekirjoittaa ennen kuin vuokrasopimusmuutos tontin 22585/13 osalta on allekirjoitettu.