

Muistio/JJH**Asumista palvelevan yhteiskäyttöisen tontin (AH, 2 312 m²) vuokraaminen pitkäaikaisesti Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, yhteispihatontti (AH) 49288/1)**

Ellidankuja 5, Astridinkatu 6, A4149-70, HEL 2022-003143

Hakemus

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy pyytää hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi asumista palvelevan yhteiskäyttöisen tontin (AH) 49288/1 (jäljempänä myös ”yhteispihatontti”) Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0787027-9) pitkäaikaisesti 16.1.2024 lähtien.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy toivoo, että yhteispihatontti (AH) 49288/1 vuokrataan yhteisesti määräosin Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle asuntotonteille (AK) 49288/2 ja 3 toteuttavien asuntohankkeiden asemakaavan mukaisten rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa (tontti 49288/2 – 4300/8900 ja tontti 49288/3 – 4600/8900). Asuntohankkeet ovat omia kokonaisuuksiaan, vaikka vuokralaisena on molempien hankkeiden osalta Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy.

vuokralaisen kanssa on myöhemmin sovittu, että vuokraus alkaa 16.4.2024.

Laatu- ja hintakilpailu sekä varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 4.6.2018 (409 §) varata korttelit 49288 ja 49289 laatu- ja hintakilpailua varten (jatkossa kilpailu). Samalla kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan päättämään kilpailun ehdoista ja järjestämään kilpailun sekä päättämään kilpailun perusteella korttelien varauksensaajista ja varausten ehdoista. Kilpailun kohteena oli asunto- ja yhteispihakorttelit 49288 ja 49289, joissa on kerrosalaa yhteensä 17 400 k-m². Kumpikin kortteli käsittää kaksi asuntotonttia ja niitä palvelevat yhteispihatontit.

Kilpailun laadullinen vaihe ajoittui ajalle 6/2018–11/2018. Suunnitelmat arvioitiin tämän jälkeen ja neljä parasta ehdotusta valittiin hintakilpailuvaiheeseen. Hintakilpailu järjestettiin ajalla 1/2019–2/2019.

Kaupunkiympäristölautakunta 7.5.2019 (222 §) varata liitteestä 1 ilmenevät korttelit asuntohankkeen suunnittelua varten Westpro cc Oy:lle (y-tunnus 1085205-5) seuraavasti:

- varausalue on liitteestä 1 ilmenevät asunto- ja yhteispihakorttelit 49288 ja 49289 sekä niitä palvelevat pysäköintitontit 49298/1 ja 49299/1

- varaus on voimassa 31.12.2021 saakka. Varausta jatketaan kahdella vuodella, mikäli varauksensaaja täyttää jatkolle asetetut edellytykset.
- varauksessa noudatetaan liitteiden 1-11 ehtoja

Liitteenä 4 olevien erityisten varausehtojen mukaan varauksessa noudatetaan muun muassa seuraavia ehtoja:

1

Kortteleiden 49288 ja 49289 suunnittelussa ja toteutuksessa tulee noudattaa

- liitteenä olevaa varauksensaajan laadullista suunnitelmaa (kilpailutyö),
- siihen annettuja arviointimuistiosta ilmeneviä jatkosuunnitteluohjeita,
- kilpailuohjelmaa suunnitteluohjeineen sekä
- muutoin tätä varauspäätöstä.

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että kaikki poikkeamat asemakaavasta käsitellään niistä erikseen säädetyssä järjestyksessä. Siten tämä varauspäätös ei ole tae poikkeamisen hyväksymiselle.

Kaupungilla on kaikissa tapauksissa menettelyn missä vaiheessa tahansa oikeus edellyttää, että kilpailutyö muutetaan, mikäli se rakennusluvan edellytysten tai muun vastaavan syyn vuoksi on välttämätöntä.

2

Kilpailutyön laatintua arkkitehtisuunnittelusta vastaavaa rakennussuunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman kaupungin suostumusta.

Suostumus voidaan antaa perustellusta syystä ja edellyttäen, että tilalle on osoittaa suunnittelija, joka täyttää sille kilpailuohjelmassa asetetut ja / tai myöhemmin rakennuslupakäsittelyn asettamat vaatimukset sekä jolla on kilpailutyön laatintua suunnittelijaa vastaava kokemus ja osaaminen.

3

Tontit 49288/3 ja 49289/3 tulee toteuttaa vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona.

Tontit 49288/2 ja 49289/2 tulee toteuttaa joko asumisoikeusasuntotuotantona tai Hitas I –omistusasuntotuotantona.

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

Muussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

4

Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin.

Rakennuksen tulee täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päätä

5

Kortteleille 49288 ja 49289 esitetään samaa varauksensaajaa. Tämän vuoksi kaupungilla on oikeus kilpailuohjelman tarkoittamalla tavalla edellyttää jatkosuunnittelussa keinoja, joilla varmistetaan, että korttelit ovat kaupunkikuvalliselta ja arkkitehtuuriselta ilmeeltään riittävän erilaiset.

6

Varauksen kohteena olevat tontit tulee toteuttaa täysin valmiiksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sekä viranomaisten hyväksymään kuntoon 6 vuoden kuluessa varausajan alkamisesta (varauspäätöksen tekemisestä) tämän varauspäätöksen ja tulevien luovutussopimusten mukaisesti.

Vähintään toinen kortteleista 49288 tai 49289 tulee kokonaisuudessaan vuokrata pitkäaikaisesti /ostaa ja sen rakentaminen (varsinaiset rakennustyöt) aloittaa varausajan loppuun 31.12.2021 mennessä. Mikäli varauksensaaja täyttää tämän velvollisuutensa, on sillä oikeus saada varausaika jatkettua pitkäaikaisesti vuokraamatta / ostamatta olevan korttelin / korttelin osan osalta kahdella vuodella 31.12.2023 saakka. Tällöin varauksensaajan tulee vuokrata pitkäaikaisesti / ostaa myös toinen kortteli sekä aloittaa sen rakentaminen (varsinaiset rakennustyöt) viimeistään 31.12.2023.

Varauksensaajalla on oikeus saada pidennystä edellä mainittuihin määräaikoihin, mikäli tontit eivät kokonaan tai osittain ole rakentamiskelpoisia kaupungin arvioimassa aikataulussa. Määräaikoja pidennetään siihen saakka, kunnes korttelit ovat rakentamiskelpoisia. Kaupunki on arvioinut tonttien olevan rakentamiskelpoisia alkuvuodesta 2021 lukien.

Selvyyden vuoksi todetaan, että varausajan jatkaminen edellyttää muutoinkin varauspäätöksen ehtojen noudattamista.

Varauksensaajan on laadittava varauspäätöksen tekemisen jälkeen syyskuuhun 2019 mennessä suunnitelma tonttien suunnitelmien alueryhmäkäsittelyjen ja rakennuslupien hakemisen, tonttien ostamisen / pitkäaikaisen vuokraamisen, rakentamisen aloittamisen, rakentamisen vaiheistuksen sekä rakennusten valmistumisen tavoitteellisesta aikataulusta.

Varauksensaajan tulee näin osoittaa pystyvänsä täyttämään edellä mainitun rakentamiselle asetetun määräajan. Suunnitelmalle tulee saada kaupungin hyväksyntä. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan hyväksytyä suunnitelmaa, ja siten se on osa varausehtoja.

7

Varauksensaajan tulee esittää mahdolliset yhteistyökumppanit maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksyttäväksi.

Hyväksytyjen yhteistyökumppaneiden tulee noudattaa tämän varauspäätöksen ehtoja.

8

Varauksensaaja sitoutuu noudattamaan tähän varauspäätökseen liittyviä kortteleiden 49288 ja 49289 myynti- ja vuokrausperiaatteita.

9

Varauksensaajien on noudatettava lisäksi

- Yleisiä varausehtoja (energiatehokkuusvaatimus, perheasuntovaatimus),
- Kruunuvuorenrannan alueellisia lisäehtoja ja
- toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille.

Tonttipäällikkö päätti 25.1.2022 (8 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2022 saakka ja hyväksyä samalla yhteistyökumppaniksi Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin päällikkö on päätöksellään 4.4.2022 (67 §) vuokrannut tontin 49288/1 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.4.2022 – 31.3.2023.

(A4149-68)

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 18.11.2022 antaa sähköpostitse suostumuksen maanrakennustöiden aloittamiseen vuokra-alueella 16.11.2022 alkaen. 16.11.2022 alkaen vuokraa perittiin jokaiselta kuukaudelta 200,76 euroa.

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 30.3.2023 (104 §) jatkaa vuokra-aikaa 31.8.2023 saakka. Päätöksen ehtojen mukaan jatkon ajalta ei peritty vuokraa eikä vuokra-alueella saanut suorittaa maanrakennus- tai louhintatöitä.

Edelleen asuntotonttitiimin päällikkö päätti 16.11.2023 (238 §) jatkaa vuokra-aikaa 30.9.2024 saakka, jatkon osalta ei peritä vuokraa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että myös asuntotonttien (AK) 49288/2 ja 3 lyhytaikaisien vuokrauksien vuokra-aikoja on jatkettu.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 9.10.2013 hyväksymän ja 22.11.2013 voimaan tulleen asemakaavan nro 12130 mukaan tontti 49288/1 kuuluu asumista palvelemaan yhteiskäyttöiseen korttelialueeseen (AH).

Yhteispihatontilla on asemakaavassa kaavamerkinnällä ka-1 osoitettu kannenalainen tila, jonne saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon. Ka-1 merkitylle alueelle voidaan sijoittaa asuntotonttien 49288/2 ja 3 autopaikkoja.

Tontin pinta-ala on 2 312 m² ja osoite on Ellidankuja 5/Astridinkatu 6. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 3.12.2019.

Yhteispiha ja autopaikat yhteispihatontilla

Asuntotontteja (AK) 49288/2 ja 3 palvelevat piha-alueet / pihatoiminnot sijoittuvat korttelin 49288 yhteispihatontille (AH) 1. Edelleen asuntotonttien (AK) 49288/2 ja 3 asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset autopaikat sijoitetaan osin yhteispihatontin (AH) kannenalaiseen pysäköintilaitokseen (kaavamerkintä ka-1: kannenalainen tila, jonne saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon) ja osin autopaikkatontille (LPA) 49298/1.

Todetaan, että asemakaavan mukaan autopaikkatonteille (LPA) 49298/1 ja 49299/1 saa sijoittaa asuntotonttien (AK) 49288/2 (tontille 49298/1) ja 49289/2 (tontille 49299/1) autopaikkoja. Selvyyden vuoksi todetaan, että kilpailuohjelmassa on esitetty seuraava kaavapoikkeama:

- Korttelin 49288 molempien tonttien (2 ja 3) autopaikkoja voidaan sijoittaa autopaikkatontille (LPA) 49298/1 ja vastaavasti korttelin 49289

molempien tonttien (2 ja 3) autopaikkoja autopaikkatontille (LPA) 49299/1.

Suunnitelmien hyväksyminen

Asuntotonttitiimin päällikkö on 21.10.2022 hyväksynyt hankkeen piirustukset. Hyväksytyjen piirustusten mukaan vuokra-alueelle rakennetaan maanalainen pysäköintihalli, jonka pinta-ala on 1 349 m².

Rakennuslupa

Rakennusluvan (23.3.2023, 141 §) mukaan AH-korttelialueelle rakennetaan yksitasoinen maanalainen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitos palvelee asuntotontteja (AK) 49288/2 ja 3. Pysäköintilaitoksen päälle (kansi) rakennetaan mainittujen asuntotonttien yhteinen piha-alue. Osa asuntonttien (AK) 49288/2 ja 3 maalämpöjärjestelmän kaivoista sijoitetaan pysäköintilaitoksen alle.

Pysäköintipaikat jakautuvat asuntotonttien (AK) 49288/2 ja 3 välillä seuraavasti:

Tontti 2:

- 24 autopaikkaa, joista 1 liikuntaesteisen autopaikka

Tontti 3:

- 26 autopaikkaa, joista 1 liikuntaesteisen autopaikka
- 1 yhteiskäyttöön tarkoitettu autopaikka

→ yhteensä 51 autopaikkaa

Pysäköintilaitoslaitoksesta on ns. ensimmäisessä vaiheessa rakentaa kantta siten, että Saaristolaivastonkatu 18 pihan puolen parvekkeet saadaan tuettua kannelta.

Todetaan, että loput asuntotontteja (AK) 49288/2 ja 3 palvelevista asemakaavan ja rakennusluvan mukaisista autopaikoista (yhteensä 20 autopaikkaa, 12 ap tontille 49288/2 ja 8 ap tontille 49288/3) sijoitetaan maantasautopaikkatontilla Ellidankujalla (LPA 49298/1).

Yhteisjärjestelysopimus

Asuntotonttien (AK) 48288/2 ja 3 sekä yhteispihatontin (AH) 49288/1 (ja autopaikkatontin (LPA) 49298/1) kesken tullaan myöhemmin laatimaan yhteisjärjestelysopimus. Yhteisjärjestelysopimuksessa tullaan sopimaan em.

tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämästä yhteisjärjestelystä ja yhteisjärjestelyyn läheisesti liittyvistä asioista.

Sopimuksessa sovitaan siten mm. asemakaavamääräysten edellyttämien autopaikkojen toteuttamisesta, yhteiseen käyttöön toteutettavista piha-alueista, kulkuoikeuksista sekä järjestelyn edellyttämistä pysyvistä oikeuksista ja/tai rasitteista.

Vuokralainen on edelleen osaltaan velvollinen sopimaan vuokra-alueen ja sitä ympäröivien kiinteistöjen (ml. kadut ja muut yleiset alueet) tai niille sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä muista rasitteista/yhteisjärjestelyistä.

Muuttunut tilanne ja yhteispihatontin vuokraus

Tonttipäällikkö päätti 7.11.2022 (60 §) myydä asuntotontin (AK) 49288/3 LähiTapiola Tontit II Ky:lle (Y-tunnus 2820322-1) (88/100) ja Asunto Oy Brygga, Helsingille (Y-tunnus 3122290-9) (12/100). Kaupanteolle varattua määräaikaan jatkettiin johtuen markkinatilanteesta eikä tonttia koskevaa kauppakirjaa ole allekirjoitettu (kauppaa tehty). Tilanne asuntomarkkinoilla varsinkin sääntelemättömien vapaarahoitteisten uudiskohteiden osalta on poikkeuksellisen haastava.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n asuntohanke asuntotontilla (AK) 49288/2 on kuitenkin rakennusluvan, rahoituksen ja suunnittelun osalta siinä tilanteessa, että asuntohankkeen toteuttaminen voidaan aloittaa. Hankkeen toteutuksen aloittamisen siirtäminen tarkoittaisi, ettei hanketta voisi toteuttaa asumisoikeustuotantona.

Westpro cc Oy ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy pyytävät 19.2.2024 toimitetulla hakemuksellaan, että kaupunki siirtäisi korttelin 49288 varauksen kokonaisuudessaan Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja korttelin 49289 varauksen kokonaan Westpro cc Oy:lle. Tämä tarkoittaa, että molemmat korttelin 49288 (AK) asuntotontit (49288/2 ja 3) toteutetaan asumisoikeusasuntotuotantona ja molemmat korttelin 49289 asuntotontit (AK) asuntotontit (49289/2 ja 3) vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona. Edellä mainittu järjestely mahdollistaa Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n asumisoikeustuotantona toteuttavien hankkeiden rakentumisen.

Tonttipäällikkö päätti 8.3.2024 (16 §) jatkaa Westpro cc Oy:lle ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle varatun tontin (AK) 49289/2 sekä Westpro cc Oy:lle varattujen tonttien (AK) 49289/3, (AH) 49289/1, (LPA) 49299/1 varauksia ja tarkistaa varauksia muun muassa varauksensaajan osalta siten, että tontin 49289/2 varauksensaaja on Westpro cc Oy. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n osalta varaus merkitään päättymään.

Korttelin 49288 tontit asuntotontti (AK) 49288/3 sekä yhteispihatontti (AH) 49288/1) olivat vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten Westpro cc Oy:lle. Asuntotontti (AK) 49288/2 oli vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle. Näiden tonttien (AH-tontti 49288/1 ja AK-tontti 49288/3) varauspäätöksiä ei siten enää muutettu vaan toteuttajan vaihto huomioidaan/huomioitiin tonttien vuokrauksien yhteydessä. Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 20.3.2024 (41 §) muuttaa asuntotontin (AK) 49288/3 lyhytaikaista vuokrausta siten, että vuokralainen on Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy.

Muuttuneesta tilanteesta johtuen yhteispihatontti (AH) 49288/1 vuokrataan siten pitkäaikaisesti kokonaisuudessaan Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle. Yhteispihatontille sijoittuvat asuntotonttien (AK) 49288/2 ja 3 ja piha-alueet ja pysäköinti. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy toteuttaa molemmat asuntotontit (AK) 49288/2 ja 3 ja tulee tonttien pitkäaikaiseksi vuokralaiseksi.

Asuntotontin (AK) 49288/2 rakentaminen alkaa ensin (kevät 2024) ja asuntotontin (AK) 49288/3 vasta myöhemmin. Ara-rahoitukseen liittyvistä syistä johtuen vuokraa peritään alkuvaiheessa vain asuntotonttia (AK) 49288/2 palvelevan määröosan yhteispihatontista mukaan (asuntotonttien (AK) 49288/2 ja 3 asemakaavan mukaisten rakennusoikeuksien mukainen suhde). Vuokraa peritään siten 4300/8900 (noin 48,31 %) osuus. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle, milloin yhteispihatontilla alkaa myös asuntotonttia (AK) 49288/3 palveleva rakentaminen ja vuokraa aletaan periä 100 %.

Alueelliset lisäehdot –sitoumus

Vuokralainen on toimittanut sitoumuksen.

Energiatehokkuus

Yhteispihatonteilta ei edellytetä energiatehokkuustodistusta.

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Yhteispihatonteilla ei ole perheasunto- ja/tai keskipinta-vaatimusta.

Valotaide

Vuokralainen on kilpailuvaiheessa laatimassaan suunnitelmassa esittänyt valotaidekonseptin. Konseptin mukaan korttelien 49288 ja 49289 valotaide muodostuu kahdesta toisiaan täydentävästä valoinstallaatiosta. Tonttien (49288-49289) varauksensaajat ovat velvollisia keskenään sopimaan valotaiteen suunnittelusta, toteuttamisesta ja käytöstä.

Muuntamot

Maaperä

Tonteilla on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Tonttien maaperä on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristövalvontapäällikön 20.5.2009 antaman päätöksen 100 § YMK 2009-680 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu loppuraportti (Pilaantuneen maaperän kunnostustyö 18.5-30.9.2009, Golder Associates Oy, 21.10.2009). Helsingin ympäristökeskus on 12.11.2009 antanut kunnostustyöstä lausunnon, jonka mukaan kunnostus on tehty päätöksen mukaisesti.

Tonteilla on mahdollisesti kynnyksarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Varauksensaajan on otettava tämä huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Tarkkailuputket

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

Muut rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä on tiedossa, että vuokra-alueen rakentaminen ja käyttö tulee edellyttämään ainakin korttelin 49288 muiden tonttien kanssa tehtävää rasite/yhteisjärjestelysopimusta. Kuten edellä on jo todettu, yhteisjärjestelysopimuksesta on olemassa luonnos.

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.

Vakuuden määrä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §), että asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon 1.7.2022 alkaen.

Vuokrasopimuksen 3.2 §:n mukainen vakuuden määrä on enintään 8 000 euroa.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 02.02.2022 (22 §) hyväksyä asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien yleiset vuokrausperiaatteet.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet. Päätöksen mukaan

- asumista palvelevien yhteispihatonttien (tontilla ei ole rakennusoikeutta) sekä velvoitepaikoitukseen tarkoitettujen autopaikkatonttien ja näitä vastaavien maanalaisten tilojen maanvuokra määräytyy tontin pinta-alan perusteella siten, että maanvuokran perusteena pidetään virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavana arvona 1 euro/m².
- Asumista palvelevien tonttien maanvuokraa määriteltäessä tuottotavoite on 5 prosenttia.

Muutoin noudatetaan tavanomaisia autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja.

Maanvuokra

Edellä mainitun mukaisesti tontin 49288/1 vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 23,35)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 23,35)
2 312	1	23,35	115,60	2 699,26

$$(2\,312\text{ m}^2 \times 1\text{ e/k-m}^2 \times 5\%) \times 23,35$$

Yhteispihatontin vuosivuokrasta peritään 4300/8900 (48,31 %) siltä ajalta, jona tontille toteutetaan vain asuntotonttia (AK) 49288/2 palvelevaa pysäköintiä ja piha-alueita.

Vuokralainen on velvollinen erikseen ilmoittamaan vuokranantajalle, kun asuntotontin (AK) 49288/3 toteuttaminen alkaa. Vuokrasta peritään 100 %, kun yhteispihatontille toteutetaan myös asuntonttia (AK) 49288/3 palvelevaa pysäköintiä ja piha-alueita (arviolta noin 12/2024). Täyttä vuokraa (100 %) aletaan periä ilman eri päätöstä vuokralaisen ilmoituksesta lähtien (kuun 1. tai 15. päivä lähtien). Mikäli vuokralainen laiminlyö ilmoitusvelvollisuuden vuokranantajalle, vuokranantajalla on oikeus periä vuokraa takautuvasti siitä asti, jolloin rakentaminen tontilla (AK) 49288/3 on tosiasiallisesti alkanut.

Edellä mainittu alennus huomioiden kiinteä alkuvuosisivuokra (1.1.-31.12) on 1 304,01 euroa.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.4.2024 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2085 saakka.

Rekisteröinti

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0787027-9) on merkitty kaupparekisteriin 29.11.1989.

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi Kruunuvuorenrannan alueella tavanomaisesti noudatettavat lisäehdot, jotka koskevat mm. Kruunuvuorenrannan rakentamisen logistista ohjausta sekä maaperän puhdistamista. Lisäksi vuokralainen on velvollinen tekemään hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämät yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset muiden korttelin 49288 tonttien ja tarvittaessa myös korttelin 49289 tonttien kanssa.

Muutoin ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä tai vakioluonteisia.