

Muistio/JJH**Asuntotontin (AK, 2 700 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Ariadnelle vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I –ehdoin varten (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontti 49274/3)**

Turumankatu 20, A1149-661, HEL 2019-000101

Hakemus

TA-Kodit Oy (Ta-Yhtymä Oy) pyytää 6.4.2020 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Ariadnelle (Y-tunnus 3020990-5) asuntotontin 49274/3 pitkäaikaisesti 16.5.2020 alkaen.

Hakemuksessa pyydetään myös, että tontti 49274/3 vuokrattaisiin lyhytaikaisesti louhinta- ja maanrakennustöiden aloittamista varten 1.5. alkaen. Tontin 49274/3 varsinainen lyhytaikainen vuokraus on päätynyt 15.1.2020. Näin ollen lyhytaikaisen vuokrauksen jatkaminen louhinta- ja maanrakennustöiden suorittamista varten ei enää ole mahdollinen vaan tontille täytyisi tehdä uusi lyhytaikainen vuokraus. Lyhytaikaisessa vuokrauksessa maanrakennustöitä varten peritään vuokraa joka kuukaudelta vastaavasti kuin pitkäaikaisessa vuokrauksessa. Täten vuokralaisen kanssa on sovittu, että tontti vuokrataan suoraan pitkäaikaisesti 1.5.2020 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata ohjeellisen asuntotontin 49274/3 TA-Yhtymä Oy:lle Hitas I -omistusasuntoja 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 (23.1.2019) sitoumus on toimitettu.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 24.1.2019 (21 §) vuokrannut tontin 49274/3 sekä AH-tontin 49274/11 maanalaiset määräalat (noin 36 m² ja 1190,5 m² suuruiset maanalaiset määräalat) lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.1.2019 – 15.1.2020.

(A1149-618)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49274/3 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 2 700 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
- Pi 1: Alueen osa, jolle tulee sijoittaa asuntoihin tai harraste- ja kokoontumistiloihin liittyviä pihvoja ja terasseja. Pihat on aidattava katualueen rajalla noin 50-80 cm korkealla luonnonkivimuurilla ja istutuksilla ja puiston rajalla istutuksilla ja luonnonkivimuurilla, jonka yläpinnan korkeus on oltava noin 80 cm viereisen puistokäytävän yläpuolella.

AK-tontin pinta-ala on 922 m² ja osoite on Turumankatu 20. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.11.2018.

Poikkeamispäätös

Maankäyttöjohtaja päätti 7.4.2019 (33 §) hyväksyä tonttia 49274/3 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12010 seuraavasti:

- Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 700 k-m². Rakennusoikeuteen laskettava kerrosala on 2 969 k-m², joten rakennusoikeuden ylitys on 269 k-m² (n. 10 %).
- Kerrosluku ylittyy yhdellä kerroksella. Rakennuksessa on VII kerrosta.
- Rakennus ylittää Haakoninlahdenpuiston puoleisen rakennusalueen rajan 1,0 m. Rakennus ylittää yhteispihan puoleisen rakennusalueen rajan 1,1 m. Pihan puoleisten asuntoterassien alle sijoittuu kylmiä pyörävarastoja, jotka ylittävät rakennusalan rajan 4 m. Pihan puoleinen rakennusalueen raja on myös korttelialueen raja, ja kylmät pyörävarastot sijoittuvat kokonaisuudessaan AH-korttelialueelle.
- Parvekevyöhykkeen julkisivumateriaali tiililaattaelementti poikkeaa kaavanmukaisesta materiaalista. Poiketaan asemakaavasta sisäpihan ylimpien kerroksien julkisivumateriaalin osalta.
- Yksikerroksista, viereisten rakennusten ylimpään kerrokseen liittyvää rakennusosaa ei toteuteta.

- VI-kerroksen kerrosala ylittää sallitun pinta-alan 31,6 k-m².
- Poiketaan asemakaavan autopaikkanormista. Käytetään 12/2015 hyväksytyn "Asuintonttien pysäköintipaikkojen laskentaohjeet" mu kaista normia 1 ap / 130 k-m².
- Poiketaan autopaikkojen sijainnista.

Suunnitelmien ja Hitas-hankinta-arvon hyväksyminen sekä rakennuslupa

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalveluiden päällikkö on 6.6.2019 (58 §) hyväksynyt tontin rakentamista koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan tontille toteutetaan kaksi seitsemän kerroksista asuinkerrostaloa, yhteensä 35 asuntoa. Käytetty kerrosala on 2 969 k-m². Asemakaavan mukainen kerrosala 2 700 k-m² ylitetään siten 269 k-m²:llä. Asuntoalasta perheasuntoja on 72% ja perheasuntojen keskipinta-ala on 84,4 asm². Hankkeen laajuustiedot ovat Hitas-työryhmän lausunnosta ja yhtenevät jätetyn rakennuslupahakemuksen tietojen kanssa lukuun ottamatta käytettyä kerrosalaa, joka lausunnossa on 2 968 k-m².

Päätös perustuu Hitas-työryhmän puoltavaan lausuntoon 8.2.2019.

Edelleen asuntopalvelut-yksikön päällikkö päätti 20.12.2019 (143 §) hyväksyä Asunto Oy Helsingin Ariadnen velattomaksi hankinta-arvoksi 13 676 143,00 euroa (alv. 24 %).

Päätös perustuu Hitas-työryhmän puoltavaan lausuntoon 29.11.2019.

Tontille 49274/3 on 9.7.2019 (388 §) myönnetty rakennuslupa, jonka mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala on 2 968 k-m² (kaavassa 2 700 k-m²).

Tontille 49274/3 rakennetaan kaksi asuinkerrostaloa maankäyttöjohtajan 07.04.2019 myöntämän poikkeamis päätöksen nojalla. Päätöksessä on hyväksytty poikkeaminen rakennusoikeuden ylityksestä, kerrosluvusta, rakennusalojen rajasta, julkisivumateriaalista, VI-kerroksen kerrosalan ylittämisestä, autopaikkamäärästä ja sijainnista sekä viereisten rakennusten ylimpään kerrokseen liittyvän rakennusosan toteuttamatta jättämisestä.

Suunnitelma perustuu kilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Tontille rakennetaan kaksi seitsemänkerroksista parvellista kerrostaloa A ja B osana asuinkorttelia 49274. Autopaikat sijoittuvat korttelin keskellä olevan AH korttelialueen tontin 49274/11 alle tulevaan pysäköintihalliin. Vierasantopaikka sijoittuu LPA-alueelle (49273/3) Turumankadun varteen.

Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on 2 969 k-m², joten asemakaavan mukainen kerrosala (2 700 k-m²) ylittyy 269 k-m²:llä. Tontin maanvuokra määräytyy käytetyn rakennusoikeuden 2 969 k-m² mukaan.

Rakennusluvan mukaan ennen rakennuksen käyttöönottoa on erikseen haettavan luvan nojalla rakennettava 24 autopaikkaa, pelastusreitit, kulkutiet, jättepisteet ja yhteispihan osa sekä hulevesiratkaisun edellyttämät rakenteet tontille 49274/11. LPA-alueelle Turumankadun varteen on toteutettava yksi vieraspaikka (LPA-tontti 49273/3) 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, 2.1.2019 päivätyn sitoumuksen (TA-Kodit Oy, tontti 49274/3). 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 Ariadne) on toimittanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle Asunto Oy Helsingin Ariadnen rekisteröidyn yhtiöjärjestyksen (yhtiöjärjestys päivältä 19.12.2019), 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 päällikön 6.6.2019 (58 §) hyväksymien suunnitelmien mukaan asuntoalasta toteutetaan perheasuntoina 72%. Perheasuntojen keskipinta-ala on 84,4 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 antaman päätöksen 100 § YMK 2009-680 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu toimenpideraportti, Neste Helsinki Laajasalo, Varastoalue, Koirasaarentie 35, Golder Associates Oy, 21.10.2009. Ympäristökeskus on antanut kunnostustyöstä lausunnon 12.11.2009.

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 tontille toteutettavan rakennuksen A osalta 80 kWh_E/(m²vuosi) ja rakennuksen B osalta 79 kWh_E/(m²vuosi). Toimitetut energiatodistukset täyttävät varausehdoissa edellytetyt vaatimukset.

Valotaide

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

Muuntamot

?

Pelastusreitti

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

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sopimaan pelastusreittien tarkemmin 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 hyväksyttäväksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun tontit-yksiköllä, jolloin se liitetään tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

Autopaikat

Hankkeen rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat sijoitetaan AH-tontille 49274/11 ja vieraspaikka (yksi) tontille 49273/3.

Pysäköintitontti (LPA) 49273/3 on kaavassa osoitettu tonttien 49274/5 ja 8 autopaikoille.

Rakennuttajakokouksissa ja alueryhmissä on kuitenkin sovittu, että pysäköintitontille (LPA) 49273/3 sijoitetaan sen sijaan tonttien 49274/1, 2, 3, 8, 9 ja 10 vieraspaikat. Vieraspaiikkojen sijoittaminen LPA-alueille on tämän jälkeen vielä tarkentunut. On myös todettu, että kaikki suunnitellut vieraspaikat eivät mahdu po. LPA-tontille. Tämän johdosta vieraspysäköintipaikkoja tullaan toteuttamaan myös tonttien yhteisinä. Tämä edellyttää joidenkin hankkeiden osalta muutoslupaa.

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

- määräala 1 (vuokrasopimus 1): asuntotonttien 49274/1 ja 2 pysäköintiä palveleva alue yhteisesti näiden ilmoittamin määräosin,
- määräala 2 (vuokrasopimus 2): asuntotonttien 49274/3, 9 ja 10 pysäköintiä palveleva alue yhteisesti näiden ilmoittamin määräosin ja
- määräala 3 (vuokrasopimus 3): asuntotonttien 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.

TA-Kodit Oy:lle on tontin 49274/3 lyhytaikaisen vuokrauksen yhteydessä vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista myös AH-tontin 49274/11 maanalaisen määräalan osat (36 m² + 1 190,5 m²), (kaavassa ma-2 –merkintä mahdollisine lisäalueineen), jonne sijoittuu asemakaavan mukaan asuntotonttien 49274/1, 2, 3, 9 ja 10 yhteinen pysäköintihalli ja ajoluiskat. Lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten vuokratun maanalaisen määräalan osa (yht. 1 226,5 m²) on se osa, jolle tulee sijoittumaan tonttien 49274/3, 9 ja 10 autopaikat.

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 9.5.2019 allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimuksen esisopimus, joka liitetään osaksi myös tätä vuokrausta. Tarkoituksena on, että lopullinen yhteisjärjestelysopimus tullaan hyväksymään ja allekirjoittamaan myöhemmin. Allekirjoitettuja pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia voidaan myöhemmin tehtävin päätöksin muuttaa siten, että korttelista 49274 tehty uusi yhteisjärjestelysopimus korvaa sopimusehtona em. esisopimuksen.

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

- Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestäminen:
Arkkiteht kilpailu 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. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

- Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien 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 määriteltä 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. 1976)	perusvuosi vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuok ra e (ind. 1976)	Alkuvuosivuokr a alennukset huomioiden (10 % + 20 %)	Alennettu vuokra (10 %) 1.1.2022 alkaen arviolta 31.12.2026 saakka
2 969	37	731,12	4 394,12	86 827,81	62 516,02	n. 78 145,03
2 969	45	889,20	5 344,20	105 601,40		

$(2\,969\text{ k-m}^2 \times 37\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,76$
alkuvuosialennus 20 % x silta-alennus 10 %

Hitas-tontin vuosivuokra

$(2\,969\text{ k-m}^2 \times 45\text{ e/k-m}^2 \times 4\%)$

Sääntelemättömän tontin
vertailuvuokra

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on alennuksen huomioiden 62 516,02 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.5.2019 – 31.12.2019 (8 kk) on 41 677,35 euroa ($62\,516,02 : 12 \times 8$).

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 105 601,40 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 86 827,81 euroa/vuosi. (Hitas-sääntelyn päättyessä perittävä sääntelemätön vuosivuokra olisi tällä hetkellä 105 601,40 euroa.)

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraavat alennukset:

- ns. alkuvuosialennus, voimassa 1.5.2020 - 31.12.2021, arvioitu alennus noin 17 365,56 euroa/vuosi

- ns. silta-alennus, voimassa 1.5.2020 – 31.12.2021, arvioitu alennus noin 7 814,50 euroa/vuosi ja 1.1.2022 - arviolta 31.12.2026, arvioitu alennus 8 682,78 noin 23 500 euroa/vuosi

Vuokra-aika

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

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Ariadne (Y-tunnus 3020990-5) on merkitty kaupparekisteriin 30.8.2019.

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.