



Kaupunkiympäristön toimiala  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Asuntotontit

## Muistio/JJH

### Asuntotonttien (AR, 550 k-m<sup>2</sup> ja A, 2 600 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen TA-Asumisoikeus Oy:lle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontit 49274/9 ja 10)

Turumankatu 18 ja 22, A1149-662 ja A1149-663, HEL 2019-000112 ja HEL 2019-000115

**Hakemus** TA-Asumisoikeus Oy pyytää 6.4.2020 lähettämillään hakemuksilla, että kaupunki vuokraisi TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5) asuntotontit 49274/9 ja 10 pitkäaikaisesti 16.5.2020 alkaen.

Hakemuksissa pyydetään myös, että tontit 49274/9 ja 10 vuokrattaisiin lyhytaikaisesti louhinta- ja maanrakennustöiden aloittamista varten 1.5. alkaen. Tonttien 49274/9 ja 10 varsinainen lyhytaikainen vuokraus on päättynyt 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 tontit vuokrataan suoraan pitkäaikaisesti 1.5.2020 alkaen.

**Varauspäätös** Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata ohjeelliset asuntotontit 49274/9 ja 10 TA-Asumisoikeus Oy:lle välimuodon asuntotuotantoa (asumisoikeus- tai Hitas-omistusasuntotuotanto) 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 21.1.2019 (22 §) vuokrannut tontin 49274/9 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.1.2019 – 15.1.2020.

(A1149-619)

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 24.1.2019 (23 §) vuokrannut tontin 49274/10 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.1.2019 – 15.1.2020.

(A1149-620)

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49274/9 kuuluu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen (AR). Tonttia koskee mm. seuraavat asemakaavamerkinnot:

- Si = rakennusala, jolle tulee rakentaa rakennuksiin liittyvä yhtenäinen 2,5 m leveä sisääntuloterassi

Edelleen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49274/10 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tonttia koskee mm. seuraavat asemakaavamerkinnot:

- si = rakennuslata, jolle tulee rakentaa rakennuksiin liittyvä yhtenäinen 2,5 m leveä sisääntuloterassi
- ar = Rakennusalan osa, johon tulee rakentaa rivitaloja tai muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Rakennusten räystäslinjan tulee olla yhtenevä.
- par = Rakennusala, jonka ylimmässä kerroksessa asuntoihin saa rakentaa parven, jossa on asuin- ja työtiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asunnon pohjapinta-alasta. Parvia varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. A-korttelialueilla, mikäli ylimmän kerroksen asuntoihin rakennetaan parvia, ei tarvitse sijoittaa saunaa asukkaiden käyttöön ullakolle tai ylimpään kerrokseen.

Tontin 49274/9 pinta-ala on 631 m<sup>2</sup> ja osoite on Turumankatu 18. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.11.2018.

Tontin 49274/10 rakennusoikeus on 2 600 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 750 m<sup>2</sup> ja osoite on Turumankatu 22. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.11.2018.

### Suunnitelmien hyväksyminen sekä rakennuslupa

Tontti 49274/9

Tontti-yksikön päällikkö on 13.3.2019 hyväksynyt tontin 49274/9 rakentamista koskevat suunnitelmat. Hyväksytyjen suunnitelmien mukaan tontille toteutetaan kaksikerroksinen rivitalo, jonka kerrosala on 589 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan sallima

550 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus ylittyy 38 k-m<sup>2</sup>, josta 37 k-m<sup>2</sup> on asuntokohtaisia ulkovarastoja ja teknistä tilaa.

Tontille 49274/9 on 20.6.2019 (315 §) myönnetty rakennuslupa (lupatunnus: 49-1541-19-A).

Autopaikat sijoittuvat korttelin keskellä olevan AH korttelialueen tontin 49274/11 alle tulevaan pysäköintihalliin. Vierasautopaikka (yksi) sijoittuu LPA-alueelle (49273/3) Turumankadun varteen.

Rakennusluvan mukaan ennen rakennuksen käyttöönottoa on erikseen haettavan luvan nojalla rakennettava 5 autopaikkaa (yksi vierasautopaikka on yhteinen tontin 49274/9 kanssa), pelastusreitit, kulkutiet, jätepiestet ja yhteispihan osa sekä hulevesiratkaisun edellyttämät rakenteet tontille 49274/11. LPA-alueelle Turumankadun varteen on toteutettava yksi vieraspaikka ja LPA-alueelle 49271/5 yhteistilat. Näiden käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla.

Tontit-yksikköön on piirustuspäätöksen ja rakennusluvan myöntämisen jälkeen toimitettu tarkennetut laskelmat, joiden mukaan tontille toteutetaan pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa yhteensä 550 k-m<sup>2</sup> sekä ulkovarastoja yhteensä 10 k-m<sup>2</sup>. Näin ollen asemakaavan sallima 550 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus ei ylity. Kerrosala on päivittynyt lupahakemuksen jälkeen, kun kylmät pihavarastot, jotka myös laskettiin varsinaiseksi kerrosalaksi, ovat jätetty suunnitelmista pois.

#### Tontti 49274/10

Tontit-yksikön päällikkö on 13.3.2019 hyväksynyt tontin 49274/10 rakentamista koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan tontille toteutetaan yhdeksän kerroksinen parvellinen kerrostalo sekä kaksi kerroksinen rivitalo. Rakennusten kerrosala on yhteensä 2 769 k-m<sup>2</sup>. Käytettyyn rakennusalaan on laskettu mukaan asemakaavan salliman parven "par" kerrosalaa 169 k-m<sup>2</sup>, lisäksi yhdeksännessä kerroksessa on yhteistä tilaa 47 k-m<sup>2</sup>.

Tontille 49274/10 on 20.6.2019 (314 §) myönnetty rakennuslupa (lupatunnus: 49-1540-19-A). Rakennusluvan mukaan maantasoon sijoittuu tontin 10 rakennuksia sekä myös naapuritonttia 49274/9 palveleva sauna- ja-kerhotila. Rivitalon kellarissa-on tonttia 10 ja naapuritonttia 9 palveleva polkupyörävarasto.

Autopaikat sijoittuvat korttelin keskellä olevan AH korttelialueen tontin 49274/11 alle tulevaan pysäköintihalliin. Ajo halliin tapahtuu Saaristolaivastonkadulta tontin 49274/2 kautta ja Haakoninlahdenkadulta tontin 49274/5 kautta. Vierasautopaikka (yksi) sijoittuu LPA-alueelle (49273/3) Turumankadun varteen.

Rakennusluvan mukaan ennen rakennuksen käyttöönottoa on erikseen haettavan luvan nojalla rakennettava 22 autopaikkaa (yksi vierasautopaikka on yhteinen tontin 49274/9 kanssa), pelastusreitit, kulkutiet, jättepisteet ja yhteispihan osa sekä hulevesiratkaisun edellyttämät rakenteet tontille 49274/11 sekä yhteisjärjestelysopimuksessa mainitut yhteistilat tonteille 19274/1 ja 49271/5 ja yksi vieraspaikka LPA-alueelle 49273/3. Näiden käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla.

Tontit-yksikköön on toimitettu piirustuspäätöksen ja rakennusluvan myöntämisen jälkeen tarkennetut laskelmat, joiden mukaan tontille toteutetaan pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa yhteensä 2 761 k-m<sup>2</sup> (ml. parven kerrosala, jonka kerrosalasta on vähennetty porrashuone ja ilmanvaihtohuone). Näin ollen asemakaavan sallima 2 600 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus ylitetään 161 k-m<sup>2</sup>:lla.

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

Asumisoikeusasuntojen osalta ei noudateta (säännelty tuotanto).

### **Maaperä**

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueella on vuonna 1997 tehty pilaantuneen 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.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

### **Tarkkailuputket**

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

### **Energiatehokkuus**

Energiatehokkuustodistusta ei tarvitse toimittaa muilla kuin kerrostalotuotantoon varattavilla tonteilla.

Vuokralainen on toimittanut tonttia 49274/10 koskevan energiatehokkuustodistuksen, joka täyttää varausehdoissa asetetut vaatimukset.

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

**Muuntamot** ?

**Autopaikat** Hankkeiden rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat sijoitetaan AH-tontille 49274/11. Lisäksi tonttien yhteinen vierasautopaikka vieraspaikka maantasoiselle pysäköintitontille (LPA) 49274/3.

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. Vieraspaikkojen 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 m<sup>2</sup> + 1 190,5 m<sup>2</sup>), (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 m<sup>2</sup>) 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.

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:  
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. 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.



## Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

Tontti	k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 1973)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 1973)	Alkuvuosivuokra alennukset huomioiden (10 % + 30 %)	Alennettu vuokra (10 % +20 %) 1.1.2022 alkaen arviolta 31.12.2026 saakka	Ara-alennettu vuokra 80 % 1.1.2027 alkaen
9	550	37	730,01	814,00	16 060,22	10 117,94	n. 11 563	n. 12 848
10	2 761	37	730,01	4 086,28	80 622,30	50 792,05	n. 58 048	n. 64 498

## Tontti 49274/9

$(550 \text{ k-m}^2 \times 37 \text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,73 \times 70\% \text{ (ara-alennus + alkuvuosialennus)} \times 90\% \text{ (silta-alennus)}$

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on alennuksen huomioiden 10 117,94 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.5.2019 – 31.12.2019 (8 kk) on 6 754,29 euroa ( $10\,117,94 : 12 \times 8$ ).

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 19 710,27 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 16 060,22 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraavat alennukset:

- ns. alkuvuosialennus, voimassa 1.5.2020 - 31.12.2021, arvioitu alennus noin 1 610 euroa/vuosi
- ns. silta-alennus, voimassa 1.5.2020 – arviolta 31.12.2026, arvioitu alennus noin 1 120 euroa/vuosi ja 1.1.2022 - arviolta 31.12.2026, arvioitu alennus noin 1 280 euroa/vuosi
- ara-alennus, voimassa valtion korkotuen maksamisen ajan, arvioitu suuruus noin 3 210 euroa/vuosi.

Tontti 49274/10

$(2\,761\text{ k-m}^2 \times 37\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,73 \times 70\% \text{ (ara-alennus + alkuvuosialennus)}$   
 $\times 90\% \text{ (silta-alennus)}$

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on alennuksen huomioiden 50 792,05 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.5.2019 – 31.12.2019 (8 kk) on 33 861,37 euroa (50 792,05 : 12 x 8).

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 98 338,27 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 80 622,30 euroa/vuosi.

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraavat alennukset:

- ns. alkuvuosialennus, voimassa 1.5.2020 - 31.12.2021, arvioitu alennus noin 8 070 euroa/vuosi
- ns. silta-alennus, voimassa 1.5.2020 – arviolta 31.12.2026, arvioitu alennus noin 5 640 euroa/vuosi ja 1.1.2022 - arviolta 31.12.2026, arvioitu alennus noin 6 450 euroa/vuosi
- ara-alennus, voimassa valtion korkotuen maksamisen ajan, arvioitu suuruus noin 16 120 euroa/vuosi.

## **Vuokra-aika**

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

## **Rekisteröinti**

TA-Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0813688-5) on merkitty kaupparekisteriin 9.5.1990.

## **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.