

Liite 2 Muistio / Tiina

Teollisuustarkoituksiin vuokratun tontin (TYK) maanvuokrasopimuksen muuttaminen, asuinkerrostalotontin (AK) pitkäaikainen vuokraaminen ja yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen (Toukola, Arabianranta, TYK-tontti 23126/5 ja AK-tontit 23126/11, 13, 14 ja 15)

Kaanaankatu 1a, Hämeentie 153, T1123-12, A1123-563, HEL 2020-003794

Hakemukset (2 kpl)

Tontin 23126/5 vuokrasopimuksen muutosta koskeva hakemus

Asunto Oy Helsingin Birger, Asunto Oy Helsingin Kaj, Asunto Oy Helsingin Gunnel ja Asunto Oy Helsingin Rut pyytävät 20.4.2020 päivällä hakemuksella, että kaupunki muuttaisi kiinteistöön 91-23-126-5 kohdistuvaa maanvuokrasopimusta siten, että

1. nykyisen AK-tontin 91-23-126-11 alue erotetaan vuokra-alueesta;
2. kiinteistöstä 91-23-126-5 maksettavaa maanvuokraa pienennetään vastaavilta osin; ja
3. maanvuokralaisiksi tulevat Asunto Oy Helsingin Rut, Asunto Oy Helsingin Gunnel ja Asunto Oy Helsingin Kaj.

Po. maanvuokrasopimuksen muuttaminen on edellytyksenä sille, että uusi AK-tontti 23126/11 voidaan vuokrata pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Birgerille.

Tontin 23126/11 pitkäaikaista vuokrausta koskeva hakemus

Asunto Oy Helsingin Birger pyytää 19.3.2020 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille pitkäaikaisesti asuinkerrostalotontin (AK) 23126/11 asuntotarkoituksiin 16.4.2020 lukien. Vuokralaisen edustaja on 20.4.2020 lähetetyllä sähköpostilla pyytänyt, että vuokraus merkittäisiin alkamaan 1.6.2020 lukien.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman hitas-
ehtoja.

Molemmat hakemukset liitetään Ahjossa asialle.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 16.11.2015 (1108 §) varata Arabian Yritystalo Holding Oy:lle Helsingin kaupungin 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin nro 23126 ase-

makaavan muutosehdotuksen nro 12303 mukaiset suunnitelut asuinkerrostalotontit (AK) nro 11, 12 ja 13 tai niistä muodostettavat tontit sääntelemättömien ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellysten selvittämistä varten 31.12.2018 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

-Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tonteille sääntelemättömiä omistus- ja/tai vuokra-asuntoja ilman hitas-ehtoja siten, että vähintään yksi tontti (AK) tulee toteuttaa vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

-Varauksensaajan on noudatettava varauspäätöksen liitteenä 2 olevia Toukolan Arabianrannan asuntotonttien varausehtoja (Hämeentie 153).

-Omistusasuntotuotannossa tontin asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 as-m². Kiinteistölautakunta voi päättää vähäisistä poikkeamista perheasuntovaatimukseen painavasta suunnittelullisesta tai asuntojen kysyntätilanteesta johtuvasta syystä.

-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 painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

-Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan tonteilla sijaitsevan vanhan rakennuksen purkamisesta sekä muista vastaavista tonttien rakentamiskelpoisiksi saattamisen edellyttämistä toimenpiteistä.

-Kaupungin ja Arabian Yritystalo Holding Oy:n välillä on voimassa tontista 23126/5 (suunnitellut tontit 23126/11-13) vuokrasopimus. Tontille 23126/5 on tehty maaperätutkimukset (Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Hämeentie 153, KSV, Helsingin Kaupunki, 9.6.2015, Vahanen Environment Oy). Tutkimusten mukaan tontilla on jätetäyttöä ja pilaantunutta maata. Tontin vuokralainen (Arabian Yritystalo Holding Oy) vastaa kustannuksellaan vuokra-aikana aiheuttamastaan pilaantuneisuudesta. Kustannusten jaosta sovitaan tarkemmin ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Varausajan jatkaminen

Tonttipäällikkö on 6.2.2019 (8 §) tekemällään päätöksellä jatkanut kaupunginhalituksen 16.11.2015 (1108§) mukaista varausaikaa 31.12.2020 sekä tehnyt varaukseen seuraavat muutokset ja tarkennukset:

-Varaus siirretään Sivipre Oy:lle (Y-tunnus 2167204-1) syystä, että Arabian Yritystalo Holding Oy on sulautunut Sivipre Oy:ön.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 29.3.2017 hyväksymän ja 26.6.2018 lainvoimaiseksi tulleen Hämeentie 153:n asemakaavan muutoksen nro 12303 mukaan tontti 23126/11 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 29.1.2020. Tontin pinta-ala on 1 196 m² ja rakennusoikeus 5 300 k-m², jonka lisäksi tontille tulee toteuttaa vähintään 150 k-m² kahvila- ja ravintolatilaa (kr) ja vähintään 150 k-m² liiketilaa (li). Tontin osoite on Kaanaankatu 1a.

Asemakaavassa korttelin 23126 tonttien 11, 13, 14 ja 15 alueella on maanalainen tila (ma), jolle saa rakentaa autopaikkoja. Tontille 23126/11 on asemakaavassa merkitty pihakannelle johtavan ajoluiskan ohjeellinen sijainti Kaanaankadun puolella. Näiden ohella tonttia 23126/11 koskee merkintä "g", joka tarkoittaa "ohjeellinen, yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolle tulee rakentaa vähintään kerroksen korkuinen arkadi näkemien varmistamiseksi".

Muutettava maanvuokrasopimus

Asemakaavan muutoksen nro 12303 ja tonttijaon 13361 myötä tontti 23126/5 on jaettu tonteiksi 23126/11, 13, 14 ja 15. Jotta AK-tontti 23126/11 voidaan vuokrata pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Birgerille, tulee ensin muuttaa TYK-tontin 23126/5 voimassaolevaa maanvuokrasopimusta nro 13594 siten, että vuokra-alue kohdistetaan tontteihin 23126/13, 14 ja 15. Näin AK-tonttiin 23126/11 ei enää kohdistu vuokrausta ja se voidaan vuokrata pitkäaikaisesti.

Tontin 23126/5 vuokralainen Sivipre Oy on 13.3.2020 allekirjoitetulla siirtokirjalla (kauppakirja) myynyt tontilla 23126/5 sijaitsevan rakennuksen ja vuokraoikeuden Asunto Oy Helsingin Birgerille, Asunto Oy Helsingin Gunnelille, Asunto Oy Helsingin Kajille ja Asunto Oy Helsingin Rutille. Vuokraoikeuden siirto on vireillä maanmittauslaitoksella. Vuokra-alueen muutoksen lisäksi sopimusta muutetaan vuokralaisten osalta sekä merkitään sopimusmuutokseen ne osuudet, joiden mukaan vuokralaiset maanvuokraa maksavat.

Myös perittävän vuokran määrää muutetaan. Sopimusmuutoksen myötä vuokra-alue pienenee. Uusi vuokra-alue on noin 80,62 % entisestä vuokra-alueesta. Pinta-alassa ei ole huomioitu kaavamutoksen myötä tontteihin 23125/13 ja 15

lisättyjä entisen LPA-tontin alueita (335 m²) vaan pinta-alassa on huomioitu pelkästään aikaisemman tontin 23126/5 pinta-ala (6 171 m²) ja siitä poistuva uuden AK-tontin 23126/11 alue (1 196 m²). Tämän perusteella vuokraa peritään sopimusmuutoksesta lukien 80,62 %. Lisäksi sopimukseen otetaan lisäksi maininta vuokralaiselta edellytettävistä toimenpiteistä vuokra-ajan päättyessä.

Vuokrasopimuksen muutoksesta päätetään päätöskohdassa A. Tontin 23126/11 pitkäaikaisesta vuokrauksesta päätetään päätöskohdassa B. Tontin 23126/5 maanvuokrasopimuksen muuttaminen on edellytys sille, että AK-tontti 23126/11 voidaan vuokrata pitkäaikaisesti. Maanvuokrasopimuksen muutosta (pätös-kohta A) ja uutta maanvuokrasopimusta (pätös-kohta B) ei tule allekirjoittaa ennen kuin edellä mainittu vuokraoikeuden siirto on rekisteröity maanmittauslaitok-sella.

Lyhytaikainen vuokraus

Tontista 23126/11 ei tehdä erikseen lyhytaikaista vuokrausta. Vuokralainen on voinut hakea rakennuslupaa tontille 23126/11, koska sillä on tonttiin 23126/5 kohdistuvan vuokrauksen ja kaupunginhallituksen 16.11.2015 (1108 §) varauspäätöksen perusteella hallinta tonttiin 23126/11.

Piirustusten tutkiminen

Tontit-yksikön päällikkö päätti 18.11.2019 hyväksyä tontin 23126/11 rakennuslu-papiirustukset, joiden mukaan tontille rakennetaan kahdeksankerroksinen asuin-talo, jonka asuinkerrosala on 5 277 k-m² (kaava 5 300 k-m²), liiketilan kerrosala 128 k-m² (kaava 150 k-m²) ja kahvila-/ravintolan kerrosala 165 k-m² (kaava 150 k-m²).

Lisäksi tontit-yksikön päällikkö päätti 19.2.2020 hyväksyä rakennuslupapiirustuk-set koskien tonttien 23126/11-13 pihakannen alle rakennettavaa pysäköintihallia.

Suunnitelmat

Hämeentien varteen, Kaanaankadun risteykseen rakennetaan 8-kerroksinen asuinkerrostalo, Asunto Oy Helsingin Birger, jossa on yhteensä 79 vapaarahoit-teista omistusasuntoa. Pääsuunnittelija on Pet Michael Arkkitehtitoimisto Pet Michael Oy:stä. Rakennus kuuluu neljän kerrostalon muodostamaan kokonai-suuteen ja toteutetaan niistä ensimmäisenä. Asemakaavan edellyttämät kah-vila- ja liiketilat sijoittuvat katutasoon. Lisäksi tontille rakennetaan erillisellä ra-kennusluvalla pihakannen alaisen pysäköintihallin osa. Pysäköintihalli ja piha-kansi ovat yhteiskäytössä korttelin muiden kerrostalotonttien kanssa.

Hankkeen rakennuttajana on YIT Suomi Oy (ent. YIT Rakennus Oy). Tontilla 23126/11 on tarkoitus aloittaa rakentaminen 1.6.2020.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 26.3.2020 (§ 64) myöntää tontille 23126/11 rakennusluvan, jonka mukaan tontille 23126/11 toteutetaan asuinrakennusoikeutta 5 277 k-m², liiketilaa 126 k-m² ja kahvila-/ravintolatilaa 165 k-m². Tonttia 23126/11 varten tulee rakentaa yhteensä 38 autopaikkaa, joista yksi on liikuntaesteisten autopaikka. Autopaikat sijoitetaan korttelin 23126 yhteiseen pihakannen alaiseen pysäköintihalliin.

Rakennuslupa

Tontille 23126/11 on myönnetty rakennuslupa 26.3.2020 (64 §) (lupatunnus: 23-0584-20-A LP-091-2019-08243).

Tontille 23126/11 sijoitetaan lisäksi pihakannen alainen pysäköintihallin osa, jolle on myönnetty rakennuslupa 30.4.2020 (lupatunnus 23-1101-20-A LP-091-2020-00272).

Energiatehokkuus

Toimitetun energiatodistuksen mukaan tontille toteutettava rakennus täyttää va-
rausehtojen mukaisen energiatehokkuusvaatimuksen.

22.10.2019 päivätyn energiatodistuksen mukaan tontille toteutettavan rakennuk-
sen E-luku on 80 kWh/(m²vuosi) (B2018).

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Varauspäätöksen ehtojen mukaan omistusasuntotuotannossa tontin asuinhuo-
neistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuo-
netta tai enemmän). Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 as-
m².

Hakemuksen yhteydessä on toimitettu pääsuunnittelijan (Arkkitehtitoimisto Pet
Michael Oy) 18.3.2020 päiväämä selvitys rakennusoikeuden käytöstä. Selvityk-
sen mukaan tontille 23126/11 toteutetaan yhteensä 79 asuntoa, joiden keski-
pinta-ala on 54,9 m². Perheasuntoja tästä on 35 kpl (noin 67 % tontin asuinhuo-
neistoalasta) ja niiden keskipinta-ala on 82,5 m². Varauspäätöksessä edellytetty
perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus täyttyvät.

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Maaperätiedot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on pilaantunut. Alueelle on
tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Ympäristötekniinen tutkimusraportti,

9.6.2015, Vahanen Environment Oy). Mainittu tutkimusraportti on toimitettu vuokralaiselle. Vuokra-alueen maaperä puhdistetaan rakentamisen yhteydessä ympäristöviranomaisen päätöksen mukaisesti. Vuokranantaja vastaa ennen 1.6.1986 tapahtuneesta pilaantumisesta sekä posliinin poistosta uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa.

Vuokralainen vastaa 1.6.1986 jälkeen tapahtuneesta pilaantumisesta sekä mahdollisesta laajemmasta posliinin poistosta kuin se on uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa tarpeen. Vuokralaisen tulee ottaa huomioon maaperässä esiintyvät sulfaattipitoisuudet ja huomioitava niiden vaikutus kustannuksellaan rakentamisessa.

Maaperää koskeva ehto päätöksen liitteessä 2.

Purettava rakennus

Tonteilla 23126/11, 13, 14 ja 15 (entinen tontti 23126/5) sijaitsee vuonna 1989 rakennettu pienteollisuus- ja toimitilarakennus. Edellä mainittujen tonttien rakentamisen edellytyksenä on vanhan pienteollisuus- ja toimitilarakennuksen purkaminen.

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelut on 1.2.2018 (§59) myöntänyt purkuluvan tontilla 23126/5 sijaitsevan pienteollisuus- ja toimitilarakennuksen purkamiselle. Purkuluvan tunnus on 23-0221-18-P (LP-091-2017-08220).

Hankkeelta saadun tiedon mukaan rakennuksen purkaminen on aloitettu 9.12.2019 ja purkutyöt jatkuvat arviolta kesäkuun 2020 alkuun.

Taide- ja pihasuunnitelma

Varausehtojen liitteen ”Toukolan Arabianrannan asuntotonttien varausehdot (Hämeentie 153)” mukaan ”Varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että tontin alueella, tontille rakennettavissa rakennuksissa tai tonttia palvelevan yhteispihan alueella käytetään vähintään 1 % ja enintään 2 % kohteen hankintavastaa taiteellisen yhteistyön toteuttamiseen kaupungin hyväksymin ehdoin. Mikäli taiteellinen yhteistyö kohdistuu yhteispihaan, tulee sen osuus olla vähintään puolet koko panostuksen arvosta.”

Lisäksi varausehtojen po. liitteessä todetaan pihasuunnitelman osalta seuraavasti: ”Varauksensaajan on laadittava yhteistoiminnassa kaupungin nimeämän yhteistyöryhmän kanssa varattavalle alueelle rakennettavia rakennuksia sekä piha- ja istutusjärjestelyjä koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien on perustuttava kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiin lähiympäristön suunnitteluohjeisiin.”

Vuokrasopimukseen otetaan ehto vuokra-alueelle toteutettavasta taiteesta sekä pihasuunnitelmasta. Ehdot koskien taidetta ja pihasuunnitelmaa ovat päätöksen liitteessä 2.

Autopaikat

Asemakaavan muutoksen nro 12303 mukaan korttelin 23126 pysäköinti järjestetään rakennusten sisäpihalle kannen alle. Tontin 23126/11 rakennusluvan mukaan ”autopaikat toteutetaan Helsingin autopaikkainormin mukaan. As Oy Helsingin Birgerin osuus on yhteiskäyttöautovähennyksen (10 %) jälkeen 38 autopaikkaa, joista 1 liikuntaesteisten autopaikka. Kaikki autopaikat sijaitsevat korttelin yhteisessä pysäköintihallissa. Autopaikoista 20 % varustetaan sähkölatausasemalla ja 30 % varauksella.” Erikseen huomautetaan, että pihakannen alainen pysäköintihallin osa rakennetaan erillisellä rakennusluvalla, jota ei vielä ole myönnetty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että edellä mainitut autopaikat säilyvät mainitun vuokra-alueen asukkaiden käytössä.

Kannenalaiseen pysäköintilaitokseen sijoitetaan korttelin 23126 tonttien 11, 13, 14 ja 15 velvoiteautopaikat. Tonttien vuokralaiset ovat velvolliset keskenään sopimaan po. pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen käytöstä, huollosta, kunnossapidosta, uudistamisesta, peruskorjauksesta ja muusta vastaavasta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Kaupunki ei vastaa edellä mainitusta sopimuksesta tai mistään autopaikkojen järjestämisestä, suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista kustannuksista.

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 kaupunkimittausspalvelulta.

Johtoja koskeva ehto on päätöksen liitteessä 2.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan vuokra-alueen osalta rasitteenluonteisista asioista tai rasitteista lähialueen tonttien vuokralaisten tai omistajien kanssa sekä yleisten katu- ja puistoalueiden osalta kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö ja valvonta - yksikön kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa mainituista sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista, eikä kustannuksista.

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

Hakemuksessa on todettu, että tonttien 91-23-126-11, 91-23-126-13, 91-23-126-14 ja 91-23-126-15 välillä tullaan tekemään yhteisjärjestelysopimus koskien mm. kulkuoikeuksia, autopaikkojen sijoittamista, ko. tonttien yhteispihaa sekä useita rakennusrasitteita. Lisäksi em. tonttien ja tontin 91-23-124-49 välillä tullaan allekirjoittamaan rasitesopimus kulkuoikeuksista ja pelastusreitistä. Tonttien 23126/11, 13, 14 ja 15 välillä on 25.5.2020 allekirjoitettu edellä mainittu yhteisjärjestelysopimus. Po. yhteisjärjestelysopimus on toimitettu maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi ja se hyväksytään tämän sopimusmuutosta (päättökohta A) ja tontin 23126/11 pitkäaikaisesta vuokrausta (päättökohta B) koskevien päätösten yhteydessä omana päätöksöksi (päättökohta C).

Lisäksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi on toimitettu edellä mainittu tonttien 23126/11, 13, 14 ja 15 sekä tontin 23124/49 välillä 19.5.2020 allekirjoitettu rasitteenluonteinen sopimus. Po. sopimus on hyväksytty asuntotontit-tiimin päällikön päätöksellä 3.6.2020 (§ 175).

Selvyyden vuoksi todetaan, että maanvuokrasopimukseen otetaan ehdot mainittujen yhteisjärjestely- ja rasitteenluonteisen sopimuksen noudattamisesta.

Tarkemmin rasitteita, yhteisjärjestelyjä ja rasitteenluonteisia asioita koskevista ehdoista päätöksen liitteessä 2.

Nykyiset rasitesopimukset ja yhteisjärjestelyt

Kiinteistörekisteriin on kirjattu yhteisjärjestely, jonka osapuolina ovat kiinteistöt 91-23-126-6, 91-23-126-7, 91-23-126-8, 91-23-126-9, 91-23-126-10, 91-23-126-11, 91-23-126-13, 91-23-126-14, 91-23-126-15.

Asemakaavan merkintä "g"

Tonttia 23126/11 koskee merkintä "g", joka tarkoittaa "ohjeellinen, yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolle tulee rakentaa vähintään kerroksen korkuinen arkadi näkemien varmistamiseksi". Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan rakentamaan po. yleiselle jalankululle varatun alueen osan sekä korvauksetta sallimaan sen käytön kaavan edellyttämään tarkoitukseen. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan korjaamaan, kunnostamaan ja ylläpitämään mainittua alueen osaa, talvikunnossapito mukaan lukien.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 9.10.2019 (299 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan asuinkerrostalotontin (AK) 23126/11 myöhemmin päätetävistä ajankohdasta alkaen 31.12.2085 saakka seuraavin ehdoin:

-säätlemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana (asuin)kerrosneliömetrihintana 46 euroa ja kahvila-, ravintola- ja liiketilojen osalta 21 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.1966)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind.1966)
5 300 (asuintila)	46	904,36	9 752	191 724,32
150 (liiketila)	21	412,86	126	2 477,16
165 (kahvila- /ravintola)	21	412,86	138,60	2 724,88

$(5\,300\text{ k-m}^2 \times 46\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,66$

$(150\text{ k-m}^2 \times 21\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,66$

$(165\text{ k-m}^2 \times 21\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,66$

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12.) on 196 926,36 euroa, jolloin perittävävuokra ajalta 1.6.2020-31.12.2020 (7 kk) on 114 873,71 euroa $(196\,926,36 : 12 \times 7)$.

Vakiintuneen käytännön mukaan maanvuokraa peritään vähintään asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden mukaan ja jos se ylitetään, niin toteutetun rakennusoikeuden mukaan. Näin ollen maanvuokraa peritään asuinrakennusoikeuden osalta 5 300 k-m²:n perusteella, liiketilan osalta 150 k-m² perusteella ja kahvila-/ravintolatilan osalta 165 k-m²:n mukaan.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.6.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2085 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Birger (Y-tunnus 3088035-2) on merkitty kaupparekisteriin 23.9.2019.

Lisäehdot

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