Liite 2, Muistio

Asuntotontin (AKYS, kerrostalo, 1720 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Haagan huviloille Hitas II- ehdoin toteutettavaa omistusasuntotuotantoa varten (Etelä-Haaga, tontti 29041/3)

A1129-283, Isonnevantie 16 e

Hakemus

Asunto Oy Helsingin Haagan Huvilat (Y-tunnus 2791696-7) pyytää 26.4.2018 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi sille tontin 29041/3 pitkäaikaisesti 14.5.2018 alkaen.

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29041 tontin 1 31.12.2016 saakka yhteisesti NCC Rakennus Oy:lle (Y-tunnus 1765514-2) sekä asuntotuotantotoimistolle siten, että NCC Rakennus Oy:lle varattu asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas II-ehdoin. NCC Rakennus Oy on sittemmin jakautunut Bonava Suomi Oy:ksi ja perustanut vuokralaiseksi tulevan asunto-osakeyhtiön Asunto Oy Helsingin Haagan Huvilat (Y-tunnus 2791696-7). Varauksensaajat ovat varausehtojen mukaan olleet velvollisia sopimaan tarkoituksenmukaisesta tonttijaosta ennen rakennussuunnittelun aloittamista.

Kiinteistöstä 29041/1 on muodostettu tontit 29041/2 ja 29041/3. Bonava Suomi Oy:n varaus kohdistuu tonttiin 29041/3.

Edellä mainittujen varausehtojen lisäksi varauksensaajan tulee noudattaa mm. seuraavia varausehtoja:

-Bonava Suomi Oy on velvollinen tontin suunnittelussa ja rakentamisessa tutkimaan ja kehittämään pientalomaisen kerrostaloasumisen asuntotyyppejä ja –ratkaisuja (kerrospihatalo) varauksensaajan esittämän Kehittyvä kerrostalo -hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti.

-Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kehittyvä kerrostalo–hankkeiden lisäehtoja, joiden perusteella varauksensaaja on velvollinen muun muassa toimittamaan lisäehdoissa tarkemmin yksilöidyt hanketietolomakkeet ja toteutusraportit.

-Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta merkitä varaus päättymään yhden tai useamman varauksensaajan osalta kesken varausajan mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen korttelin toteuttamiseen liittyvistä yhteisjärjestelyistä.

-Hitas –omistusasuntotuotannossa asuntojen myyntihinnoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hintapuite määräytyy

kohteen hankinta-arvon mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita. Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hankinta-arvo määritetään puolueettoman ja kaupungin hyväksymän kustannuslaskijan tekemän rakennusosa-arvion perusteella. Kustannuslaskelma tulee tehdä rakennuslupasuunnitelmiin perustuen ja Hitas-työryhmän antamien ohjeiden mukaisesti. Hankinta-arvoon tulee tällöin sisällyttää kaikki po. asuntojen toteutuskustannukset. Varauksensaaja vastaa rakennusosa-arvion teettämisestä aiheutuvista kustannuksista. Asuntojen hintapuitteelle ja hankinta-arvolle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista. Mikäli kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse hintapuitteesta yhteisymmärrykseen, kaupunki teettää puolueettomalla kustannuslaskijalla vaihtoehtoisen rakennusosa-arvion, jonka perusteella hankinta-arvo määräytyy. Lopullisen hintapuitteen hyväksyy kiinteistöviraston asunto-osaston osastopäällikkö.

-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.

-Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella.

-Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää vähintään C- energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta (nykyinen kaupunkiympäristölautakunta) erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päätä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään varausalueelle rakennettavia rakennuksia koskevat energiatodistukset tai muun rakennusten energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston (nykyinen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu) hyväksymän selvityksen. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta (nykyinen kaupunkiympäristölautakunta) myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

-Hitas- omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m2.

-Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kaupungin toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

Kiinteistölautakunta päätti 23.2.2017 (95 §) jatkaa tontin varausta 31.12.2017 saakka entisin ehdoin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että 1.6.2017 tapahtuneen organisaatiouudistuksen jälkeen kiinteistölautakunnan toimivaltaan kuuluneista asioista päättää pääsääntöisesti kaupunkiympäristölautakunta tai sen määräämä viranhaltija. Organisaatiouudistuksen jälkeen kiinteistöviraston tonttiosasto on osa maaomaisuuden kehittämisestä ja tonteista vastaavaa palvelua.

Asemakaava ja tonttitiedot

Asemakaava nro 11938 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.5.2012 ja se on tullut voimaan 24.5.2013.

Tontti 29041/3 kuuluu asuin-, liike- ja julkisten palvelutilojen korttelialueeseen (AKYS), jossa liike- ja palvelutiloja saa sijoittaa ainoastaan kadun varrella sijaitsevien rakennusten kaduntasokerroksiin. Tontin rakennusoikeus on 1720 k-m². Asuntojen enimmäismäärä rakennusalalla on 8 asuntoa.

Rakennukset on yhdistettävä lasiseinäisellä tilalla tai likimääräisellä lasiseinäisellä yhdyskäytävällä tai yhteistilalla, jonka alla on oltava vähintään 3,5 m vapaata tilaa.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa rakennuksissa olevat autotallit tai pysäköintitilat ramppeineen asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen vähimmäismäärälle, enintään 15 m2/autopaikka, väestönsuojat, teknisen huollon tiloja, asumiselle tarpeellisia varastotiloja sekä jätteiden lajitteluun tarvittavat tilat.

Maantasossa oleva autotalli-, huolto- ja palvelutilakerros voidaan rakentaa kerrosluvun estämättä, ja kerrosluvun lisäksi voidaan rakentaa rakennusten ullakoille tai kattokerroksiin yhteisiä virkistys- ja saunatiloja enintään 10 % kerrosalasta.

Tonteilla tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 tontin pinta-alan 100 m2 kohti. Jalankulku tonttien läpi ja tonttien välinen huoltoajo tulee sallia. Tonttien välisiin rajaseiniin saa rakentaa tarpeellisia aukkoja. Rakentamatta jäävällä alueen osalla, jota ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi tai liikenteeseen, on olemassa olevat puut säilytettävä ja alue hoidettava puistomaisena istutuksin. Asfaltointia tulee välttää.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelia käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa vähintään 1 talopesula/korttelialue, 1 talosauna/20 saunatonta asuntoa, riittävät varastotilat sekä 1,5 % tontin kerrosalasta harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja. Em. tilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, ja kiinteistöt voivat rakentaa tiloja yhteisellä sopimuksella.

Rakennuksiin ja pihojen alle saa rakentaa kaksi kellarikerrosta, jonne saa sijoittaa autopaikkoja, teknisen huollon tiloja ja varastotiloja, ei kuitenkaan säilytettävän puuston

alueelle. Maanalaiset autonsäilytystilat tulee rakentaa yhteisinä siten, että autopaikat saa sijoittaa osin tai kokonaan toiselle tontille eikä tonttien välisille rajoille tarvitse rakentaa rajaseinää. Ajon pysäköintitiloihin saa järjestää korttelin muiden tonttien kautta. Autopaikat on sijoitettava rakennusten maantaso- tai kellarikerroksiin autotalleihin, maan- tai pihanalaisiin pysäköintitiloihin tai istutusten avulla jäsennöiden pysäköintipaikoille ja/tai pienille enintään kahden autopaikan pysäköimispaikoille.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/100 k-m2.

Kortteliin 29041 tulee yhteen rakennukseen sijoittaa sähkölaitoksen ohjeiden mukainen kiinteistömuuntamotila.

Tontin 29041/3 pinta-ala on 2103 m² ja osoite Isonnevantie 16 e. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 25.10.2017.

Lyhytaikainen vuokraus

Tontti on ollut vuokrattuna lyhytaikaisesti Asunto Oy Helsingin Haagan Huviloille maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 14.9.2017 (12 §) rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.7.2017-30.6.2018.

Rakennussuunnitelmat ja hankinta-arvo

Tontille suunnitellaan kahta 5-kerroksista asuinkerrostaloa yhteensä 1720 k-m2. Molemmissa asuinrakennuksissa on 4 asuinkerrosta. Maantasokerroksessa on yhteistiloja ja autotalleja. Korttelipiha on yhteinen tontin 29041/2 kanssa. Kerrostasolla on ainoastaan kaksi asuntoa.

Asuntoja rakennetaan 16 kappaletta. Asuntojen keskipinta-ala on 97 m2. Autopaikat 12 kpl sijoitetaan tontille autotalleihin. Lisäksi rakennusten välissä on invapaikka. Mm. vieraspaikat, jätehuolto ja väestönsuojat on järjestelty rasitteenluonteisin sopimuksin.

Hanke on osa Helsingin kaupungin kehittyvä kerrostalo- projektia. Hankkeessa tutkitaan pientalomaista asumista kerrostalossa. Hissillä tai portaan kautta pääsee suoraan omalle kookkaalle lasitetulle kerrospihalle, jolta on käynti asuntoon.

Perheasuntoja on yli 50 % huoneistoalasta ja niiden keskipinta-ala on yli 80 m2. Suunnitelmat täyttävät varausehtojen perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset.

Kohteelle on myönnetty rakennuslupa 5.10.2017 (333 §).

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat- palvelukokonaisuuden kaupunkiympäristön asukas ja yritys- palvelujen asuntopalvelut- yksikön päällikkö päätti 25.4.2018 (41 §) hyväksyä Asunto Oy Helsingin Haagan Huviloiden suunnitelmat sekä hyväksyä tonteilla 29040/3 ja 29041/3 sijaitsevan hankkeen velattomaksi hankinta-arvoksi 15 091 920 euroa (alv 24 %).

Edellä mainitun päätöksen mukaan kohteen hankinta-arvo sisältää pohjarakentamisen osalta varauksia 365 254 euron (alv. 24%) edestä. Päätöksen mukaan mikäli toteutuneet pohjaolosuhteista johtuvat kustannukset ovat edullisemmat, kuin hyväksyttyyn hankinta-arvoon sisältyneet varaukset, rakennuttaja sitoutuu palauttamaan säästyneet eurot asuntojen myyntihinnassa ja toimittamaan asiasta selvityksen kaupungille (Hitas-työryhmälle).

Päätöksen mukaan rakennuttajan on tullut tehdä ennen pitkäaikaisen tontin vuokrasopimuksen tekemistä selvitys, miten mahdolliset pohjaolosuhteista johtuvat lisä- ja muutostyöt raportoidaan kaupungille sekä esitys miten mahdollisesti hankinta-arvoon sisältyvästä varauksesta säästyneet eurot palautetaan asuntojen ostajille. Rakennuttaja on tehnyt edellä mainitut selvityksen ja esityksen. Menettelystä otetaan ehdot maanvuokrasopimukseen.

Rakennushanke täyttää C-energiatehokkuusluokalle asetetun vaatimuksen. Tontilla toisen rakennuksen E-luku on 130 kWh/m²/vuosi ja toisen 129 kWh/m²/vuosi. Hankkeen toteutuksen lähtökohtana on energiatehokas lopputulos ja suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Vuokralaisen toimittaman selvityksen mukaan standardien mukaisia vertailuarvoja parempia lukuja on käytetty mm. ilmanvaihdon poistoilman vuosihyötysuhteessa, sfp-luvussa, sekä ilmanvuotolukujen osalta osassa taloja. Myös hankkeen porrashuoneiden valaistuksessa on käytetty vertailuarvoa parempaa lukua. Energialukujen laskennassa ei ole huomioitu parvekelasituksia. Esimerkiksi ikkuna-aukkojen pienentäminen ei ole yhteensopiva hankkeen perustana olevan Kehittyvä kerrostalo -ohjelman ”Kerrospihatalo” -konseptin kanssa. Porrashuoneen toteuttaminen kylmänä heikentäisi myös asumisviihtyisyyttä. Varausehtojen vaatimuksesta koskien sitä, että E-luvun tulisi alittaa taso 120 kWh/m²/vuosi, voidaan siten vähäisesti poiketa.

Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 15.5.2018 (250 §) mukaan asuntotonttitiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään asuntotonteilla kaupunginhallituksen päättämien tontinvarausehtojen vähäisistä tarkistamisista.

Maaperätiedot

Vuokra-alue on osa Isonnevan kaavamuutosaluetta, jonka pilaantuneen maaperän puhdistamiseksi on laadittu suunnitelma: Isonnevan kaavamuutosalue, haitta-ainepitoisen maaperän kunnostussuunnitelma, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 28.11.2016. Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen ympäristönsuojelupäällikkö on 16.1.2017 antanut alueen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta päätöksen 9 §, HEL 2016-013153.

Vuokra-alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (28.8.2017) on vuokrasopimuksen liitteenä. Raportin mukaan alueella on käytetty jätettä täyttömaana.

Kaavamuutosalueen esirakentamisen yhteydessä alueelta on poistettu jätettä sisältäviä maa-aineksia sekä kohonneita haitta-ainepitoisuuksia sisältävää maata.

Vuokra-alueella on todettu olevan pilaantunutta maata, joka kunnostetaan em. ympäristökeskuksen päätöksen mukaisesti rakentamisen yhteydessä.

Alueella on todettu myös kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Vuokralaisen on otettava ne huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Maaperäehdot otetaan maanvuokrasopimukseen.

Hitas-järjestelmän kehittäminen ja omistamisrajoituksen valvonta

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.

Päätöksen mukaan myyjän on 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden osalta varmistettava kiinteistöviraston asunto-osastolta (nyk. asuntopalvelut-yksikkö) 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.

Uudet Hitas- ehdot ja –yhtiöjärjestyspykälät sekä rakennuttajan sitoumus

Asunto Oy Helsingin Haagan Huviloiden yhtiöjärjestyksen on sisällytetty 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden uudet Hitas II -pykälät.

Hitas II -järjestelmän mukaisesti kaupunki ei ole yhtiön osakas.

Uudessa Hitas-järjestelmässä vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle rakennuttajan/rakennuttajana toimivien perustajaosakkaiden allekirjoittaman kiinteistölautakunnan 24.11.2009 (688 §) hyväksymän mallin mukaisen Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan sitoumuksen koskien mm. asunto-osakkeiden kauppakirjoihin/muihin luovutusasiakirjoihin ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettäviä ehtoja. Sitoumus on toimitettu maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelulle.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto oikeutti 29.11.2017 (416 §) kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29041 tontin 3 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka siten, että tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 32 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristölautakunnan/sen valtuuttaman viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Vuokrausperustehinnassa on huomioitu tontin haastavia maaperäolosuhteita.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokra

Edellä esitetyn mukaisesti maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m²	e/ k-m² (ind. 100)	e/ k-m² (ind. 1944)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	alkuvuosivuokra e (ind. 1944)
1720	32	622	2202	42 807

((1720 x 32 x 0,04) x 19,44)

Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra

Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010 (164 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vahvistamaan 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran tontteja pitkäaikaisesti vuokrattaessa mm. seuraavien periaatteiden mukaan:

-Hitas-rajoitusten päättyessä 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra, joka on tontin vuokraushetkellä 10-30 % korkeampi kuin Hitas-tontille määritetty vuokra.

-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.

Tontin sääntelemätön vertailuvuokra voidaan määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana rakennusoikeuden yksikköhintana 43 euroa/ k-m2. Yksikköhinta vastaa pääoma-arvoa (ind. 1944) noin 836 euroa/k-m2. Vertailuvuokra olisi siten noin 25 % hitas-vuokraa korkeampi. Hitas-sääntelyn päättyessä suoritettavaa tontin maanvuokran korotusta varten maanvuokrasopimukseen kirjataan sääntelemättömän tontin vertailuvuokra (tontin perusvuosivuokra), joka määräytyy seuraavasti:

k-m²	e/ k-m² (ind. 100)	e/ k-m² (ind. 1944)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	alkuvuosivuokra e (ind. 1944)
1720	43	836	2958	57 504

((1720 x 43 x 0,04) x 19,44)

Lisäksi sopimuksessa varataan kaupungille oikeus tehdä vuokrakauden aikana esimerkiksi lisärakentamistilanteissa tarkistukset myös sääntelemättömän tontin perusvuosivuokraan.

Vuokra-aika

Tontti vuokrataan ajaksi 16.5.2018 - 31.12.2080.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Haagan Huvilat (Y-tunnus 2791696-7) on merkitty kaupparekisteriin 9.11.2016.

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen otetaan mm. maaperää sekä muita tonttikohtaisia seikkoja koskevat ehdot. Sekä kaupunki että vuokralainen suorittavat tontilla esirakentamistoimenpiteitä sopimusehtojen liitteenä olevissa urakkarajapiirustuksissa määritellyllä tavalla. Em. seikoista otetaan ehdot vuokrasopimukseen.