

Autopaikkatontin (LPA, 2 908 m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Helsingin kaupungin asuntotuotannolle perustettavan pysäköintiyhtiöiden lukuun (Kaarela, Kuninkaantammi, tontit 33417/3)

LPA-tontti 33417/3, Perhosenkierto 9

**Hakemus** Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi sille perustettavan pysäköintiyhtiön lukuun lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten Kuninkaantammen Lammenrannan alueella olevan rekisteritontin 33417/3 ajankohdasta 1.4.2022 alkaen.

**Varauspäätös** Kaupunginhallitus päätti 9.12.2019 (847 §) varata Kuninkaantammen korttelin 33417 autopaikkatontin nro 3 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle suunnittelua ja toteutusta varten. Esityksen liitteenä olleessa perustelumuihistiossa todetaan tontista 33417/3 (LPA) seuraavaa:

”Alueen kortteleita 33414-33420 palveleva pysäköintitalo sijoittuu tontille (LPA) 33417/3. Helsingin kaupungin asuntotuotanto on käydyissä neuvotteluissa sitoutunut toteuttamaan kortteleita palvelevan pysäköintitalon. Autopaikkojen toteuttamisesta, niiden sijoittumisesta sekä ylläpidon aiheuttamista kustannuksista tulee sopia tahojen välillä laadittavassa yhteisjärjestelysopimuksessa.

Alueen tontteja palvelevan pysäköintilaitoksen toteuttamiseksi tonttia 33417/3 esitetään varattavaksi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle.

Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan LPA-tontin 33417/3 pysäköintitalon sekä sopimaan sen käytöstä, kustannuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä korttelien 33414 – 33420 toteuttajien kesken.”

**Asemakaava ja tonttitiedot** Kaupunginvaltuuston 30.8.2017 hyväksymän, 30.8.2017 vahvistuneen ja 27.10.2017 lain voiman saaneen asemakaavan muutoksen nro 12401 mukaan tontti 33417/3 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA). Tontin pinta-ala on 2 908 m<sup>2</sup>. Tontille ei ole asemakaavassa numeroin eikä tehokkuuslukuvin osoitettu rakennusoikeutta.

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 9.12.2020. Tontin ensisijainen osoite on Paletinkierto 9, rinnakkaisosoitteen ollessa Kuninkaantammenkierto 26.

## Suunnitelmat

Tontille rakennetaan kolme ja puolikerroksinen maanpäällinen pysäköintilaitos, jonne on suunniteltu sijoitettavan 256 nimeämätöntä autopaikkaa naapurikortteleiden asuntotonttien velvoiteautopaikoiksi. Erilliseen myymälä- ja liiketilan siipeen on tulossa Helen Sähköverkko Oy:n alueellinen muuntamo sekä liiketilaa yhteensä 184 brm<sup>2</sup> tai 91 hum<sup>2</sup>. Edellä tarkoitettu alueellinen muuntamo korvaa Lammenrannan toiselle asuntotontille asemakaavassa osoitetun muuntamovaruksen.

Suunnitelmien mukaan tontille sijoittuu myös alueellinen jätevedenpumppaamo sekä pumppaamoja varten tarvittavat kunnallistekniset johdot ja putkitukset. Myös muita kunnallisteknisiä, maanalaisia johtoja kulkee tontin kautta ja ne sijaitsevat jo valmiiksi rakennettuina tontin pohjoisreunalla asemakaavan osoittamalla osalla tonttia. Lisäksi tontin pohjoisrajalle sijoittuu läpikulkua palveleva jalankulkuraitti ja hulevesien tulvavesireitti.

## Osakemerkintä-, käyttö- ja muut vastaavat sopimukset

Perustettava pysäköintiyhtiö on velvollinen tekemään kortteleiden 33414 – 33420 asuntotonttien kanssa tontille rakennettavaan maanpäälliseen pysäköintilaitokseen sijoittuvien autopaikkojen käyttöönoton edellyttämät osakemerkintä-, käyttö- ja muut vastaavat sopimukset. Perustettava pysäköintiyhtiö on edelleen velvollinen osaltaan huolehtimaan, että po. autopaikat säilyvät edellä mainittujen asuntotonttien asukkaiden käytössä. Vuokranantaja pidättää oikeuden antaa määräyksiä vuokra-alueelle sijoitettavien autopaikkojen kohdentamisesta eri asuntotonteille.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueelle pysyvästi sijoitettavien yhdyskuntateknisen huollon järjestelmien, kuten alueellisen jätevesipumppaamon ja alueellisen muuntamon, kaikesta suunnittelusta, rakentamisesta, luovutuksesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista HSY:n ja Helen Sähköverkko Oy:n kanssa.

## Maaperä

Tontin maaperässä ei ole havaittu olevan epäpuhtauksia.

## Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuuston 6.5.2020 (130 §) vahvistamien vuokrausperiaatteiden mukaan po. pysäköintitontin osalta noudatetaan kaupungin yleisesti käyttämiä periaatteita ja vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa neliömetrihintaa 1 euro.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta ja muiden tonttien 5 %.

## Maanvuokra

		€/maa-m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	perusvuosi-	alkuvuosi-
	p-ala	(ind.100)	(ind. 20,84)	vuokra €	vuokra €
				(ind. 100)	(ind. 20.84)
LPA	2 908	1	20,84	145,40	3 030,14

(Autopaikkatontti:  $2\,908 \times 5\% \times 1 \text{ €/m}^2 \times 20,84$ )

(elinkustannusindeksin pisteluku  $2/2022=2084$ )

## Maanvuokra vuokra-ajalta

Kiinteistölautakunnan päätöksen 18.12.2001 (950 §) mukaan tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään vuokraa, joka vastaa kahden kuukauden vuokraa.

Vuokra on koko vuokra-ajalta (1.4.2022 – 31.3.2023) siten 505,02 euroa.

Mikäli maanomistaja antaa vuokralaiselle myöhemmin erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeuden myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen ajalla 1.4.2022 – 31.3.2023, peritään maanvuokraa kuitenkin myös toimenpiteisiin ryhtymisen ajalta.

## Rekisteröinti

Tontin vuokralaiseksi pitkäaikaiseen maanvuokraukseen tulevaa pysäköintiyhtiötä ei ole vielä rekisteröity. Kaupunki allekirjoittaa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vasta sen jälkeen, kun perustettu osakeyhtiöt on merkitty kaupparekisteriin.

## Muut ehdot

Edellä kerrotut ja muut lyhytaikaisen vuokrauksen ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.