



Kaupunkiympäristön toimiala  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Asuntotontit

## Muistio/JJH

### **Autopaikkatontin (LPA) pitkäaikainen vuokraaminen A-Kruunu Oy:lle (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontti 49272/2)**

Pojamankatu 3, A4149-52, HEL 2019-012350

**Hakemus** A-Kruunu Oy pyytää 26.11.2019 saapuneella hakemuksella, että kaupunki vuokraisi A-Kruunu Oy:lle (Y-tunnus 1736841-8) Kruunuvuorenrannan autopaikkatontin (LPA) 49272/2 autopaikoitusta varten 1.1.2020 alkaen.

Myöhemmin on sovittu, että autopaikkatontti vuokrataan pitkäaikaisesti 1.5.2020 alkaen.

### **Asemakaava- ja tonttitiedot**

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 voimaan asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49272/2 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA).

Tontin pinta-ala on 240 m<sup>2</sup> ja osoite on Pojamankatu 3. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 5.12.2019.

### **Tontille sijoitettavat autopaikat**

Asemakaavan nro 12010 mukaan autopaikkatontille (LPA) 49272/2 on tarkoitus sijoittaa tontin 49273/11 (AK) autopaikkoja.

Tontti 49273/11 on varattu A-Kruunu Oy:lle valtion korkotukemien vuokra-asuntojen toteuttamista varten. Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 1.11.2019 (312 §) vuokrata tontin 49273/11 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten.

A-Kruunu Oy:llä on korttelissa 49273 toinenkin tontin varaus. Tontti (AK) 49273/5 on myös varattu A-Kruunu Oy:lle valtion korkotukemien vuokra-asuntojen toteuttamista varten. Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 1.11.2019 (313 §) vuokrata tontin 49273/5 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten. Asemakaavan nro 12010 mukaan tontin 49273/5 autopaikat sijoitetaan yhteispihatontille (AH) 49273/13 toteutettavaan maanalaiseen pysäköintihalliin.

A-Kruunu Oy on toimittanut pysäköintiä koskeva erillisselvityksen. Selvityksen mukaan tonteille 5 ja 11 riittää yhteensä 11 autopaikkaa, joista kaksi on varattu yhteiskäyttöautolle. Kaupunki on hyväksynyt selvityksen. Kaavan mukaisesta ratkaisusta poiketen tonttien 49273/5 ja 11 autopaikat tullaan sijoittamaan maantasoon autopaikkatontille (LPA) 49272/2. LPA-tontille sijoitetaan yhteensä 11 autopaikkaa. Perheasunnoille (yhteensä 15 asuntoa) varataan yhdeksän

autopaikkaa. Pienasuntojen ja ryhmävuokra-asuntojen käyttöön varataan kaksi sähkökäyttöistä yhteiskäyttöautoa. LPA-tontin 49272/2 kahdelle autopaikalle sijoitetaan siten yhteiskäyttöauto.

Autopaikkatontille (LPA) 49272/2 sijoitettavat autopaikat

Tontti 49273/5	4 autopaikkaa ja yksi yhteiskäyttöauto
Tontti 49273/11	5 autopaikkaa ja yksi yhteiskäyttöauto
yhteensä	11 autopaikkaa

### **Maaperä**

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Vuokra-alueen maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristövalvontapäällikön 20.5.2009 antaman päätöksen 100 § YMK 2009-680 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu loppuraportti: Toimenpideraportti, Neste Helsinki Laajasalo, Voiteluainetehdas, Koirasaarentie 30, Pilaantuneen maaperän kunnostustyö 26.4.-18.11.2010, Golder Associates Oy, 13.12.2010. Ympäristökeskus on antanut kunnostustyöstä lausunnon 12.1.2011.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

### **Rasitteet ja yhteisjärjestelyt**

Vuokraushetkellä ei ole tiedossa rasitteenluonteisia ehtoja.

Asemakaavassa autopaikkatontille (LPA) 49272/2 on merkitty ajoyhteys, jonka sijainti on likimääräinen. Vuokrasopimukseen tullaan sisällyttämään kohta, jonka mukaan vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy, että vuokra-alueelle sijoittuu asemakaavaan merkitty ajoyhteys. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainitun ajoyhteyden vuokra-alueella. Edelleen vuokralainen on velvollinen sopimaan kaikista rasitteista ajoyhteyttä käyttävän kiinteistön kanssa.

Vuokrasopimukseen sisällytetään myös 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.

### **Vuokrausperiaatteet**

Kaupunginvaltuusto päätti 22.6.2016 (11 §) vahvistaa mm. tontille 49272/2 vuokrausperusteet/vuokrausperiaatteet, joiden mukaan

kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- autopaikkatontin 49272/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti muilla kuin asuntotonteilla vuosivuokra on 5 % sen laskennallisesta hinnasta.

### Maanvuokra

Edellä mainitun perusteella tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

m <sup>2</sup>	e/m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/m <sup>2</sup> (ind. 19,73)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 19,73)
240	1	19,73	12	236,76

$(240 \times 1 \times 5 \% \times 19,73)$

Kalenterivuodelta (1.1.-31.12.) perittävä vuokra on siten 31.12.2020 saakka 236,76 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.5.-31.12.2020 ( 8 kk) perittävä vuokra on 157,84 euroa  $(236,76 : 12 \times 8)$ .

### Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

**Rekisteröinti** A-Kruunu Oy (y-tunnus: 1736841-8) merkitty rekisteriin 21.12.2001.