

Muistio

Yhteispihatontin (AH, 7 307 m²) maanalaisten määräalojen pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Odysseukselle, TA Asumisoikeus Oy:lle ja Asunto Oy Helsingin Turumankatu 14:lle pysäköintitarkoitukseen (Laajasalo, tontti 49274/11)

Turumankatu 4, A4149-62, HEL 2019-000138

Hakemus Asunto Oy Helsingin Odysseus (40/70, tontti 49274/4), TA Asumisoikeus Oy, (4/70, tontti 49274/6 sekä 21/70, tontti 49274/7) ja Asunto Oy Helsingin Turumankatu 14 (5/70, tontti 49274/8) pyytävät 12.1.2021 toimittamallaan hakemuksilla, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Odysseukselle (y-tunnus 3164253-2) ja TA-Asumisoikeus Oy:lle (y-tunnus 0813688-5) sekä Asunto Oy Helsingin Turumankatu 14:lle (y-tunnus: 3173465-6) noin 56,5 m² ja 1 786 m²:n suuruiset maanalaiset määräalat (yhteensä noin 1 842,5 m²) yhteispihatontista (AH) 49274/11 pysäköintilaitosta varten yhteisesti määräosin 1.3.2021 alkaen.

Pitkäaikaista vuokrausta haetaan siis yhteensä noin 56,5 m² ja 1 786 m² (tontin 4 tarvitsema määräala: 1 100 m², tontin 6 tarvitsema määräala: 85,5 m², tontin 7 tarvitsemat määräalat: 56,5 m² + 484,5 m² ja tontin 8 tarvitsema määräala: 106 m²) suuruisille maanalaisille määräaloille yhteispihatontista (AH) 49274/11.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata tontin 49274/11 luovutettavaksi pitkäaikaisesti Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 18.3.2019 (68 §) vuokrannut tontin AH-tontin 49274/11 maanalaiset määräalat (noin 22 m² ja 1 817,5 m² suuruiset maanalaiset määräalat) lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.3.2019 – 22.2.2020.

(A4149-45)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49274/11 kuuluu asumista palvelemaan yhteiskäyttöiseen korttelialueeseen (AH).

Yhteispihatontin länsikulmaan on asemakaavassa kaavamerkinnällä ma-2 osoitettu tontteja 49274/4, 5, 6 ja 7 palveleva maanalainen tila, jonne saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja kahteen tasoon.

Edelleen asemakaavan mukaan pysäköintitiloissa tulee kansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määritettäessä ottaa erityisesti huomioon pihan puuistuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Tontin AH 49274/11 pinta-ala on 7 307 m² ja esisijainen osoite on Turumankatu 4. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 13.12.2018.

Vuokrattavat alueet ja maanalainen pysäköintihalli

Tämän vuokrauksen kohteena on osa (56,5 m² ja 1 786 m²) yhteispihatontin 49274/11 maanalaisesta määrälästä (kaavassa ma-2 –merkintä mahdollisine lisäalueineen), jonne sijoittuu asemakaavan mukaan asuntontin 49274/4, 5, 6 ja 7 yhteinen pysäköintihalli ja ajoluiskat.

Selvyyden vuoksi todetaan, että nyt vuokrattavalle maanalaiselle määrälälle (56,5 m² ja 1 786 m²) sijoitetaan tontteja 49274/4, 6, 7 ja 8 palvelevia autopaikkoja. Kyseinen määrälän osa ilmenee liitteenä olevasta kartasta.

Yhteispihatontista 49274/11 vuokrattiin lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten noin 22 m² ja noin 1 817,5 m² suuruiset maanalaiset määrälät suuruiset maanalaiset määrälät. Suunnittelmät ovat kuitenkin tarkentuneet ja pitkäaikaisesti vuokrataan yhteensä noin 56,5 m² ja 1 786 m² (tontin 4 tarvitsema määrälä: 1 100 m², tontin 6 tarvitsema määrälä: 85,5 m², tontin 7 tarvitsemat määrälät: 56,5 m² + 484,5 m² ja tontin 8 tarvitsema määrälä: 106 m²) suuruiset määrälät.

Korttelin 49274 asuntonttien varauksensaajat ovat keskenään suunnitelleet, että yhteispihatontin 49274/11 maanalaiset alueet vuokrattaisiin asuntonttien vuokralaisille / omistajille seuraavin jaoin:

- määrälä 1 (vuokrasopimus 1): asuntonttien 49274/1 ja 2 pysäköintiä palveleva alue yhteisesti näiden ilmoittamin määräosin
- määrälä 2 (vuokrasopimus 2): asuntonttien 49274/3, 9 ja 10 pysäköintiä palveleva alue yhteisesti näiden ilmoittamin määräosin
- määrälä 3 (vuokrasopimus 3): asuntonttien 49274/4,6,7,8 pysäköintiä palveleva alue yhteisesti näiden ilmoittamin määräosin

Kunkin määrälän vuokralaiset sopivat keskenään määrälän toteuttamisesta, käytöstä ja hallinnoinnista. Lisäksi eri määrälöiden vuokralaisten on sovittava toisten määrälöiden vuokralaisten kanssa tarpeellisista rasitteenluonteisista asioista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että alustavasta suunnitelmasta poiketen asuntotontteja 49274/1 ja 2 palveleva maanalaisesta määräalasta (määräala 1) on vuokrattu alueet erikseen kummallekin asuntotontille (49274/1 ja 2) eikä maanalaista määräalaa 1 ole vuokrattu siten yhteisesti määräosin mainituille asuntotonteille.

Maanalaisen pysäköintihallin suhde yhteispihatonttiin ja toiseen pysäköintihalliin

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.

LPA-tontti 49273/3

Pysäköintitontti (LPA) 49273/3 on kaavassa osoitettu tonttien 49274/5 ja 8 autopaikoille.

Rakennuttajakokouksissa ja alueryhmissä on sovittu, että pysäköintitontille (LPA) 49273/3 sijoitetaan tonttien 49274/1, 2, 3, 8, 9 ja 10 autopaikkoja.

Asuntotontit, jotka sijoittavat pysäköintitontille (LPA) 49273/3 autopaikkoja, ovat keskenään velvollisia sopimaan pysäköintitontin toteuttamiseksi tarvittavien lupien hakemisesta sekä muista pysäköintitontin toteuttamiseen liittyvistä seikoista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että pysäköintitontille (LPA) 49273/3 sijoitetaan yksi tonttien 49274/6 ja 7 yhteinen vierasautopaikka ja tontin 49274/8 kolme autopaikkaa ja yksi vierasautopaikka.

Pysäköintitontti (LPA) 49273/7 on kaavassa osoitettu tontin 49274/5 autopaikoille.

Rakennuttajakokouksissa ja alueryhmissä on sovittu, että pysäköintitontille (LPA) 49273/7 sijoitetaan tontin 49274/5 autopaikkojen lisäksi tonttien 49273/14 ja 49274/4 autopaikkoja.

Selvyyden vuoksi todetaan, että pysäköintitontille (LPA) 49273/7 sijoitetaan tontin 49274/4 kaksi tonttien 49274/5 ja 14 kanssa yhteistä vierasautopaikkaa sekä tontin 49274/5 autopaikkoja.

Asuntotontit, jotka sijoittavat pysäköintitontille (LPA) 49273/7 autopaikkoja, ovat keskenään velvollisia sopimaan pysäköintitontin toteuttamiseksi tarvittavien lupien hakemisesta sekä muista pysäköintitontin toteuttamiseen liittyvistä seikoista.

Tämä vuokraus sisältää oikeuden hakea tontin toteuttamiseksi tarvittavia lupia edellyttäen, että vuokralainen (tonttien 49274/4, 6, 7, ja 8 toteuttaja) on sopinut lupien hakemisesta muiden pysäköintitonttien tulevien vuokralaisten kanssa.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-aluetta koskee yhteisjärjestelysopimus (asuntonttitiimin tiimipäällikön päätös 15.1.2021 (3 §)), 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.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen 19.6.2008 antaman päätöksen 163 § Ymk 2008-1280 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu raportti: Toimenpideraportti, St1 Helsinki Laajasalo öljyvarasto, Koirasaarentie 34, Helsinki, Golder Associates Oy, 28.11.2008. Ympäristökeskus on 12.1.2009 kirjeessään todennut, että puhdistus on tehty päätöksen mukaisesti.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Tarkkailuputket

Vuokranantajalla on oikeus asentaa vuokra-alueelle orsi- ja pohjaveden tarkkailuputkia. Putkien sijainnista sovitaan vuokralaisen kanssa. Tarkkailun toteuttamisesta ja putkien pitämisestä vuokra-alueella ei makseta erillistä korvausta.

Vuokra-alueen päällä sijaitsevat mahdolliset kaupungin omistamat maakasat

Vuokra-alueen päällä saattaa yhä sijaita kaupungin omistamia maakasoja, jotka on tarkoitus siirtää alueelta pois. Maakasat saattavat vaikeuttaa vuokra-alueeseen kohdistuvaa louhintaa. Kaupunki siirtää kasat pois päättämänsä aikataulun mukaisesti. Mikäli louhinta vaatii kasojen siirtämistä pois nopeammalla aikataululla, vuokralaisen on sovittava tästä kaupungin massakordinaattorin, Mikko Suomisen kanssa.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 30.1.2019 (31 §) vahvistaa mm. tontin 49274/11 maanalaisille alueille (ma-2 –merkintä) vuokrausperiaatteet, joiden mukaan alue voidaan vuokrata pysäköintiä varten 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihinnana 1 euroa.

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

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti.

m ²	e/m ² (ind. 100)	e/m ² (ind. 19,80)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 19,80)
1 842,5	1	19,80	92,13	1 824,17

$((56,5 \text{ m}^2 + 1 786 \text{ m}^2) \text{ m}^2 \times 1 \text{ e/m}^2 \times 5 \%) \times 19,80$

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12.2020) on 1 824,17 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.3.2021 – 31.12.2020 (10 kk) on 1 520,14 euroa (1 824,17 : 12 x 10).

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.3.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Odysseus (Y-tunnus 3164253-2) on merkitty kaupparekisteriin 15.10.2020.

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

Asunto Oy Helsingin Turumankatu 14 (y-tunnus 3173465-6) on merkitty kaupparekisteriin 27.11.2020.

Lisäehdot



Muutoin ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä tai vakioluonteisia. Lisäksi vuokraukseen sisällytetään Kruunuvuorenrannan alueelliset lisäehdot.