

Muistio/AH**Autopaikkatontin (LPA, 1 272 m²) pitkäaikainen vuokraaminen kahdelle asunto-osakeyhtiölle pysäköintitarkoituksiin (Malmi, Pihlajisto, tontti 38313/6)**

Hattelmalantie 2b

Hakemus Asunto Oy Helsingin Jokerinraitti ja Asunto Oy Pihlajiston Sointu, Helsinki pyytävät 1.11.2019 ja 25.8.2020 saapuneilla hakemuksillaan, että kaupunki vuokraisi heille yhteisesti määräosin autopaikkatontin (LPA) 38313/6 autopaikkojen pitämistä varten 1.10.2020 alkaen.

Varauspäätös Tonttia ei ole varattu. Voimassa olevassa asemakaavassa LPA-tontille on osoitettu kaavatonttien 38313/5 ja 38313/7 velvoiteautopaikat. Tontti vuokrataan yhteisesti näiden tonttien vuokralaisille rakennusoikeuden mukaisin määräosin.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 19.11.2019 (332 §) vuokrannut suunnitellun autopaikkatontin 38313/6 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden aloittamista varten ajalle 16.11.2019 – 15.11.2020.

(A4138-89)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaavan muutos nro 12488 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.1.2019 ja se on tullut voimaan 25.3.2019.

Asemakaavan mukaan tontille 38313/6 saa sijoittaa tonttien 38313/5 ja 38313/7 autopaikkoja. LPA-alue on erotettava Maaherrantiestä pysäköintialueen pintaa vähintään 1 metriä korkeammalle ulottuvalla korkeatasoisella muurilla. Viherkattoisia autosuojia saa rakentaa. Lisäksi alueelle saa rakentaa varastotiloja sekä jätehuollon ja teknisen huollon tiloja.

Tontin pinta-ala on 1 272 m² ja osoite on Hattelmalantie 2b. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 28.9.2019.

Suunnitelmat

Toimenpidelupa on myönnetty 14.7.2020 (lupatunnus: LP-091-2019-09980).
Tontille rakennetaan paikoitusalue, autokatos ja ajoliittymä.

Lisäksi tontille sijoitetaan hulevesien viivytysputkisto. Tontille rakennetaan asemakaavan edellyttämä muuri Maaherrantien puoleiselle rajalle.

Rakennettava autokatos on 10 autolle, lisäksi kattamattomia autopaikkoja tehdään 31 kpl.

Autopaikat

Vuokra-alueelle sijoitetaan vuokralaisina olevien asunto-osakeyhtiöiden autopaikkoja seuraavasti:

- 25 kpl / Asunto Oy Helsingin Jokerinraitti
- 15 kpl / As Oy Pihlajiston Sointu

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralaisten välille tullaan laatimaan yhteisjärjestelysopimus, joka liitetään osaksi pitkäaikaista maanvuokrasopimusta sopimusehtona noudatettavaksi.

Lisäksi vuokrasopimukseen sisällytetään 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

Osittain vuokra-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on toiminut polttonesteiden jakeluasema. Alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia (Hattelmalantie 2, Helsinki, Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll Finland Oy, 5.6.2017 ja Hattelmalantie 2, Helsinki, Selvitys maa-alueen pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeen arviointi, A-Insinöörit Civil Oy, 14.6.2019). Tutkimuksessa vuokra-alueen läheisyydessä on todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia ja haisevaa maata.

Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on 12.11.2019 antanut alueen kunnostamistarpeesta lausunnon, jonka mukaan vuokra-alueella ei ole kunnostustarvetta. Lausunto ja tutkimusraportti on liitettävä rakennusten huoltoasiakirjoihin. Tarkemmin maaperäehdosta liitteessä 1.

Muita erityisehtoja

- Yhteisesti määräosin, yhteisvastuullisuus

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto on 27.11.2019 (342 §) vahvistanut tontille 38313/6 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka.

Päätöksen mukaan autopaikkatontin (LPA) 38313/6 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

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

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti.

m ²	e/m ² (ind. 100)	e/m ² (ind. 1976)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1976)
1 272	1	19,76	63,60	1 256,74

$(1\,272\text{ m}^2 \times 1\text{ e/m}^2 \times 5\%) \times 19,76$

Kiinteä alkuvuosisivuokra (1.1.-31.12) on 1 256,74 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.10.2020 – 31.12.2020 (3 kk) on 314,18 euroa $(1\,256,74 : 12 \times 3)$.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.10.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Jokerinraitti (Y-tunnus 3007301-6) on merkitty kaupparekisteriin 24.06.2019.

As Oy Pihlajiston Sointu, Helsinki (Y-tunnus 3120137-4) on merkitty kaupparekisteriin 04.03.2020.

Helsinki

Lisäehdot

Vuokralaiset vastaavat maanvuokrasopimuksen ehdoista yhteisvastuullisesti. Lisäksi vuokra-aluetta tulee koskemaan yhteisjärjestelysopimus. Muutoin ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä tai vakioluonteisia.