

Muistio/MIM**Autopaikkatontin (LPA) määräalojen pitkäaikainen vuokraaminen Seurakuntayhtymälle pysäköintitarkoituksiin ja autopaikoitusalueen maanvuokrasopimuksen päättäminen (Kulosaari, tontit 42047/33 ja 35)**

Werner Wirénin tie, Kyösti Kallion tie, A4142-2, HEL 2018-010698

Asian tausta Kaupungin aloitteesta on pyydetty Seurakuntayhtymää suostumaan järjestelyihin, jotka edellyttävän voimassa olevan autopaikka-alueen vuokrasopimuksen päättämistä ja autopaikkojen siirtämistä voimassa olevan asemakaavan mukaiselle LPA-tontille.

On sovittu, että kaupunki vuokraisi Helsingin Seurakuntayhtymälle (Y-tunnus 0201242-7) liitekartan osoittamat määräalat kiinteistöistä 91-42-47-8 ja 91-42-9903-1 autopaikoitusta varten 1.1.2019 alkaen. Kun mainitut määräalat vuokrataan Seurakuntayhtymälle, se hallitsee kokonaan asemakaavan nro 12285 mukaisen LPA-tontin 42047/35 aluetta.

Lisäksi on sovittu, että autopaikoitusalueen maanvuokrasopimus oikeuksineen käyttää sopimuksen liitekartan mukaista ajoyhteysaluetta päätettäisiin 31.12.2018 (A4142-1, sopimusnumero 19907, alue tontista 42047/31).

Varauspäätös LPA-alueesta ei ole tehty varauspäätöstä. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu kirkon tontin autopaikat sijoitettaviksi tälle nyt osin vuokrattavalle LPA-tontille, joka on osittain Seurakuntayhtymän omistuksessa.

Kaavatontin 42047/33 alueelle sijoittuvan maanvuokrasopimuksen päättäminen

Helsingin seurakuntayhtymälle on vuokrattu 252 m² määräala tontista 42047/31 ajalle 1.1.2001 – 31.12.2030 autopaikoitusta varten (sopimus nro 19907, allekirjoitettu 13.2.2002).

Maanvuokrasopimus sijoittuu kokonaisuudessaan asemakaavan muutoksen nro 12285 mukaiselle asuntotontille (AK) 43047/33. Mainittu asemakaavan muutos on tullut voimaan 6.11.2015.

Kaupungin intressissä on päättää autopaikka-alueen maanvuokrasopimus ennenaikaisesti, jotta asemakaavan muutoksen mukaista kerrostalotonttia (AK) 42047/33 päästään rakentamaan. Kaupunginhallitus on yleistä tontinvarauskierrosta koskevalla päätöksellään 28.11.2016 (1081 §) varannut suunnitellun tontin 42047/33 asuntotuotantotoimistolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Voimassa olevan maanvuokrasopimuksen ennenaikainen päättäminen toteuttaa voimassa olevaa asemakaavaa ja edistää em. kaupunginhallituksen tontinvarauspäätöksen tarkoittaman hankkeen toteuttamista.

(A4142-1)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 23.9.2015 hyväksymän ja 6.11.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12285 mukaan tontti 42047/35 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA), joka on varattu viereisen kirkkotontin 42047/7 autopaikoille.

Kaavatontin kokonaispinta-ala on 372 m² ja osoite on Werner Wirénin tie. Se muodostuu seuraavista kolmesta kiinteistöstä:

- 91-42-47-7, 124 m² (Seurakuntayhtymä omistaa)
- 91-42-47-8, 164 m²
- 91-42-9903-1, 84 m²

Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Suunnitelmat

Kaupunki toteuttaa vuokra-alueen kustannuksellaan. Tämän hetkisten tietojen mukaan autopaikka-alue valmistuu 31.12.2018 mennessä. Suunnitelmien mukaan autopaikkoja tulee suunnitellun LPA-tontin alueelle yhteensä 11, joista 1 on invapaikka.

Autopaikat siirretään kaupungin aloitteesta, joten kaupunki maksaa rakentamisesta aiheutuneet kulut. Autopaikkatontin rakentamisen voidaan katsoa olevan korvaus voimassa olevan vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä, joka on puolestaan edellytys kaupungin asunto- ja maanluovutuspolitiikan toteutumiseen alueella (kaupunginhallitus varannut ko. alueen jo vuonna 2016 asuntorakentamiseen).

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Vuokra-alueella on sijainnut rakennus, joka on purettu. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Rakentamiskelpoisuus

Vuokra-alue luovutetaan autopaikoitusalueeksi rakennettuna.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä on tiedossa, että vuokra-alueen osalle tulee sijoitettavaksi viereistä AK-tonttia palvelevia johtoja. Johtoja koskien on valmisteilla rasitesopimus, joka tullaan liittämään myös LPA-aluetta koskevaan vuokrasopimukseen.

Lisäksi vuokrasopimukseen sisällytetään vakioluonteinen rasite- ja yhteisjärjestelyitä koskeva ehto.

Vuokrausperiaatteet

Vakiintuneen käytännön mukaan LPA-tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttinelämetrihintana 1 euroa.

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

Parhaillaan on vireillä vuokra-aluetta koskeva vuokrausperiaatepäätös, joka vahvistuessaan mahdollistaa vuokra-ajan jatkamisen.

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti.

m ²	e/m ²	e/m ² (ind. 19,60)	perusvuosivuokra e (ind 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 19,51)
248	1	20	12	235

$(248 \text{ k-m}^2 \times 1 \text{ e/m}^2 \times 5 \%) \times 19,51$

Alkuvuosisivuokra (1.1.-31.12) on 234 euroa, jolloin vuokra ajalta 1.1.2019 - 31.12.2019 (12 kk) perittävä vuokra on 235 euroa.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.1.2019 ja vuokraus olisi voimassa 30 vuotta eli 31.12.2049 saakka.

**Lisäehdot**

Muutoin ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä tai vakioluonteisia.