

Muistio/JJH**Yhteispihatontin 49273/13 (AH, 9 101 m²) maanalaisen määräalan pitkäaikainen vuokraaminen yhteisesti määräosin Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Kajolle (22/40) ja Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Usvalle (18/40) pysäköintitarkoituksiin (Laajasalo, tontti 49273/13)**

Turumankatu 13, A4149-73, HEL 2021-012995

Hakemus Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Kajo (22/40) (Y-tunnus: 3283124-7) (tontti 49273/6) ja Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Usva (18/40) (Y-tunnus: 3329268-7) (tontti 49273/10) pyytävät 16.4.2023 toimitetulla hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi noin 1 094,5 m²:n suuruisen maanalaisen määräalan yhteispihatontista (AH) 49273/13 pitkäaikaisesti yhteisesti määräosin 16.4.2023 lähtien.

Kohteen rakennuttajana toimii Hartela Etelä-Suomi Oy (Y-tunnus: 0196430-3).

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata korttelin 49273 tontit 1, 2, 4, 5, 6, 10,11 ja 12 yhteisesti Hartela Etelä-Suomi Oy:lle, Saraco D&M Oy:lle, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle. Varauspäätöksen mukaan Saraco D&M Oy:n tulee toteuttaa asuntotontit (A) 49273/6 ja 10.

Samalla kaupunginhallitus päätti varata yhteispihatontin (AH) 49273/13 luovutettavaksi pitkäaikaisesti Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle. Asuntotontteja palvelevat autopaikat sijoitetaan yhteispihatontille (AH) 49273/13 toteuttaviin maanalaisiin pysäköintilaitoksiin. Pysäköintilaitoksia varten asuntotonttien haltijoille vuokrataan maanalaisia määräaloja yhteispihatontista (AH) 49273/13.

Tonttipäällikkö päätti 1.9.2021 (46 §) muuttaa tontin (A) 49273/6 varauspäätöstä siten, että varauksensaajaksi tulee Hartela Etelä-Suomi Oy.

Tonttipäällikkö päätti 5.10.2022 (56 §) muuttaa tontin (A) 49273/10 varauspäätöstä siten, että varauksensaajaksi tulee Hartela Etelä-Suomi Oy.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 17.12.2021 (198 §) vuokrannut noin 1 214,6 m² suuruisen määräalan Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49273 tontista 13 (kiinteistötunnus 91-49-273-13, pinta-ala noin 9 101 m²) Hartela Etelä-Suomi Oy (Y-tunnus 0196430-3) perustettavan yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.12.2021 – 15.12.2022.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on 28.4.2022 antanut sähköpostitse vuokralaiselle maanomistajan suostumuksen pysäköintihallinnan seinän (myöhemmin myös ”seinä”) rakentamiseen edellä mainitulla vuokra-alueella (noin 1 214,6 m² suuruinen maanalainen määräala tontista 49273/13) 16.4.2020 lähtien.

Selvyyden vuoksi todetaan, että yllä mainitulla suostumuksella mahdollistettiin pysäköintihallin seinän rakentaminen etukäteen. Mainittu seinä oli rakennettava etukäteen viereisen tontin (A) 49273/4 toteuttamisen yhteydessä. Seinän toteuttaminen tontille (A) 49273/4 toteutettavan rakennuksen valmistuttua olisi ollut vaikeaa, kallista ja hankkeen mukaan osin jopa mahdotonta. Tästä johtuen sovittiin, että vuokralainen voi rakentaa seinän tässä vaiheessa ennen pysäköintihallin varsinaista rakentamista.

(A4149-66)

Alueellisia ehtoja koskevan sitoumuksen toimittaminen

Varauksensaaja on toimittanut alueellisia varausehtoja koskevan 21.4.2022 allekirjoitetun sitoumuksen asuntotontin 49273/6 osalta ja 27.4.2023 allekirjoitetun sitoumuksen asuntotontin 49273/10 osalta. Sitoumusten katsotaan kattavan myös asuntotontteihin liittyvän pysäköintilaitoksen.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49273/13 kuuluu asumista palvelevaan yhteiskäyttöiseen korttelialueeseen (AH).

Yhteispihatontin länsiosaan on asemakaavassa kaavamerkinnällä ma-2 osoitettu tontteja 49273/5, 6, 10 ja 11 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 puuistutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Tontin pinta-ala on 9 101 m² ja ensisijainen osoite on Pojamankatu 14. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.12.2018. Todetaan, että nyt vuokrattavan maanalaisen määräälan osoite on tarkemmin Turumankatu 13.

Maanalainen pysäköintihalli, määräala

Korttelin 49273 asuntotonttien varauksensaajat ovat keskenään suunnitelleet, että yhteispihatontin maanalaiset alueet vuokrattaisiin asuntotonttien vuokralaisille / omistajille seuraavin jaoin:

- määräala 1 (vuokrasopimus 1): asuntotonttien 49273/1, 2, 4 ja 12 pysäköintiä palveleva alue yhteisesti näiden ilmoittamin määräosin,
- määräala 2 (vuokrasopimus 2): asuntotonttien 49273/6 ja 10 pysäköintiä palveleva alue yhteisesti näiden ilmoittamin määräosin ja
- määräala 3 (vuokrasopimus 3): asuntotontin 49273/14 pysäköintiä palveleva alue.

Selvyyden vuoksi todetaan, että asemakaavassa ns. määräalalle 2 on osoitettu sijoitettavaksi asuntotonttien 49273/5, 6, 10 ja 11 autopaikat. Tonttien 49273/5 ja 11 autopaikat kuitenkin sijoitetaan muualle eikä niitä tulla sijoittamaan määräalalle 2.

Kunakin määräalan vuokralaiset sopivat keskenään määräalan toteuttamisesta, käytöstä ja hallinnoinnista. Lisäksi eri määräalojen vuokralaisten on sovittava toisten määräalojen vuokralaisten kanssa tarpeellisista rasitteenluonteisista asioista.

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) 49273/13, joka vuokrataan myöhemmin Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle.

Maanalaisten määräalojen sijainnit määritellään myöhemmin pitkäaikaisessa vuokrauksessa tarkemmin sekä horisontaalisesti että vertikaalisesti.

Autopaikat

Asuntotonttien (A) 49273/6 ja 10 asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset autopaikat tullaan sijoittamaan yhteispihatontin (AH) 49273/13 alle tulevaan pysäköintilaitokseen (ns. määräala 2).

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristölautakunnan 17.6.2003 antaman päätöksen 260 § YMK 360/580-03 sekä ympäristövalvontapäällikön 20.5.2009 antaman päätöksen 100 § YMK 2009-680 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu loppuraportit: Fortum Oil and Gas Oy Laajasalon terminaalin pilaantuneen maa-alueen kunnostuksen loppuraportti, Fortum Oil and Gas Oy, 16.1.2004 (täydennys 11.11.2004) sekä Toimenpideraportti, Neste Helsinki

Laajasalo, Voiteluainetehdas, Koirasaarentie 30, Pilaantuneen maaperän kunnostustyö 26.4.-18.11.2010, Golder Associates Oy, 13.12.2010. Ympäristökeskus on antanut viimeisimmästä kunnostustyöstä lausunnon 12.1.2011.

Vuokra-alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (16.3.2022) on tämän vuokrasopimuksen liitteenä. Raportin mukaan alueella on harjoitettu öljynjalostusta ja voiteluaineiden valmistusta.

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.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-aluetta koskee korttelin 49273 yhteinen yhteisjärjestelysopimus, joka on asuntonttitiimin tiimipäällikön päätöksellä 21.12.2020 (395 §) liitetty myös osaksi myös yhteispihatontin (AH) 49273/13 maanalaisten määräalojen myöhemmin tehtäviä pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia.

Vuokrasopimukseen sisällytetään 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.

Vakuuden määrä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §), että asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon 1.7.2022 alkaen.

Vuokrasopimuksen 3.2 §:n mukainen vakuuden määrä on 4 000 euroa.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 30.1.2019 (31 §) vahvistaa mm. tontin 49273 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 kerrosneliömetrihintana 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. 22,82)	perusvuosi vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 22,82)
1 094,5	1	22,82	54,73	1 248,94

(1 094,5 m² x 1 e/m² x 5 %) 22,82

Perittävä alkuvuosivuokra on 1 248,94 euroa.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 16.4.2023 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Kajo (Y-tunnus: 3283124-7) on merkitty kaupparekisteriin 25.5.2022.

Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Usva (Y-tunnus: 3329268-7) on merkitty kaupparekisteriin 30.12.2022.

Lisäehdot

Muut ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä tai vakioluonteisia. Lisäksi vuokraukseen sisällytetään soveltuvin osin Kruunuvuorenrannan alueelliset lisäehdot.