

Muistio/EL**Autopaikkatontin (LPA) pitkäaikainen vuokraaminen määräosin Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy:lle ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Tapaninkylä, Tapanila, Fallkullan kiila, tontti 39282/1)**

Jokipoikasenkaari 1, A4139-9, HEL 2019-012713

Hakemus

Helsingin kaupungin asuntotuotanto (y-tunnus 0201256-6) pyytää 13.10.2022 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy:lle (Y-tunnus 3157896-4) ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) autopaikkatontin 39282/1 autopaikoitusta varten 1.12.2022 alkaen.

Varauspäätös

Tontin 39282/1 osalta ei noudatetun käytännön mukaisesti ole tehty varauspäätöstä, koska tontille toteutetaan pysäköintilaitos, jonne on tarkoitus sijoittaa Fallkullan kiilan alueen asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämiä velvoiteautopaikkoja.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 20.12.2019 § 361 vuokrannut tontin 39282/1 lyhytaikaisesti Helsingin kaupungin asuntotuotannolle rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.1.2020-31.12.2021.

(LY A4139-5)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 7.6.2017 hyväksymän ja 28.7.2017 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12380 mukaan tontti 39282/1 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA). Tontille ei ole kaavassa merkitty rakennusoikeutta.

Asemakaavan mukaan tontille 39282/1 saa rakentaa kolmekerroksisen pysäköintitalon, joka tulee kattaa. Pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa korttelin 39282 sekä tonttien 39283/ ja 39284/1 autopaikat.

Asemakaavaan on tontille merkitty maanalaiselle johdolle varattu alueen osa, jossa kulkee jätevesiviemäri.

Tontin pinta-ala on 3 640 m² ja sen osoite on Jokipoikasenkaari 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 19.2.2019.

Suunnitelmat

Lainvoimaisen rakennusluvan (19.11.2020, 724 §) mukaan tontille 39282/1 sijoitetaan kolmikerroksinen avoin, lämmittämätön pysäköintilaitos, johon sijoitetaan asemakaavan mukaisesti tonttien 39282/2, 39282/3, 39283/1 ja 39284/1 autopaikkoja. Pysäköintilaitoksen sijoittuu yhteensä 167 autopaikkaa. Paikoista viisi on mitoitettu liikuntaesteisille. Pysäköintilaitoksessa on asemakaavan mukaisesti viherkatto.

Maaperä

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

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos)

Vakuuden määrä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §), että asuntonttien 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 13 000 euroa.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-aluetta koskee tonttien 39282/1, 39282/2 ja 39282/3 välinen, 24.11.2022 allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus joka liitetään tämän pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen ehtoihin. Yhteisjärjestelyt koskevat muun muassa tontille sijoitettavien autopaikkojen lukumäärää, jätepistettä, kulkuyhteyksiä, yhteisiä piha-alueita ja vesihuoltoa. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan yhteisjärjestelysopimusta.

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.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuuston 27.11.2019 (Asia/5) vahvistamien vuokrausperiaatteiden mukaan pysäköintitonttien (LPA) osalta noudatetaan kaupungin yleisesti käyttämiä periaatteita ja vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen

elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa neliömetrihintaa 1 euro.

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

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti.

m ²	e/m ² (ind. 100)	e/m ² (ind. 2211)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 2211)
3 640	1	22,11	182,00	4 024,02

$(3\ 640\ m^2 \times 5\ \% \times 1\ e/m^2) \times 22,11$

Kiinteä alkuvuosisivuokra (1.1.-31.12) on 4 024,02 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.12.2022-31.12.2023 (13 kk) on 4 359,36 euroa (4 024,02 : 12 x 13).

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.12.2022 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy (Y-tunnus 3157896-4) on merkitty kaupparekisteriin 12.10.2020.

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6) on merkitty kaupparekisteriin 07.01.2011.

Lisäehdot

Muut ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä, rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.