

Muistio/AH

Autopaikkatontin (LPA) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten (Oulunkylä, tontti 28132/2)

Maapadontie, Käskynhaltijantie

Hakemus Sato-Rakennuttajat Oy (y-tunnus 3015551-3) pyytää hakemuksellaan 11.1.2022, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Käskynhaltijalle (3254717-4) ja Kiinteistö Oy Helsingin Käskynhaltijantien Pysäköinnille (3258538-1) lyhytaikaisesti LPA-tontin 28132/2 rakennusluvan hakemista varten 16.2.2022 alkaen.

Yhtiöt tulevat vuokralaisiksi tässä vaiheessa seuraavin määrösin:

Asunto Oy Helsingin Käskynhaltija 14/1000

Kiinteistö Oy Helsingin Käskynhaltijantien Pysäköinti 986/1000

Varauspätös

Kaupunginhallitus päätti 1.11.2021 (790 §) varata Sato-Rakennuttajat Oy:lle pysäköintitontin (LPA) 28132/2 pysäköintilaitoksen toteuttamista varten 31.12.2023 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksessa noudatetaan liitteen 1 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 2 mukaisia yleisiä varausehtoja sekä liitteen 3 mukaista ohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (25.5.2018)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 8.11.2017 hyväksymän ja 13.12.2018 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan tontti 28132/2 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA).

Tontin pinta-ala on noin 1 487 m² ja sen osoite on Maapadontie, Käskynhaltijantie. Tonttia ei ole vielä rekisteröity kiinteistörekisteriin.

Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana on Sato-Rakennuttaja Oy. Rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 12/2022.

LPA-tontille 28132/2 tulee toteuttaa pysäköintitalo kortteleita 28132, 28133 sekä tontteja 28305/14 ja 15 sekä 28142/4 varten.

Rakennuksen päädyt tulee toteuttaa viher- tai köynnösseininä. Rakennuksessa tulee olla kerrostalot häivyttävä julkisivu.

Tonttiliittymiä ei saa toteuttaa Käskynhaltijantien puolelta.

Asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan velvoiteautopaikkoja tulee rakentaa 1 ap / 130 k-m. Jos vähintään 200 autopaikkaa toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaisautopaikkamäärästä vähentää 15 %. Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen määrästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %. Vähennysten yhteenlaskettu autopaikkojen kokonaismäärä voi olla enintään 25 % laskentaohjeen määrittämästä, mitään vähennyksiä sisältämättömästä kokonaispaikkamäärästä.

Vuokralainen on osaltaan velvollinen huolehtimaan siitä, että autopaikat säilyvät ensisijaisesti niiden tonttien asukkaiden käytössä, joiden velvoiteautopaikkoja pysäköintilaitokseen sijoitetaan.

Pysäköintiyhtiö

Pysäköintilaitosta ja autopaikkoja hallinnoimaan perustetaan pysäköintiyhtiö, joka tulee myös pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokralaiseksi. Sato-Rakennuttajat Oy vastaa pysäköintilaitoksen suunnittelusta ja rakennuttamisesta sekä huolehtii vuokralaiseksi tulevan pysäköintiyhtiön perustamisesta.

Ellei maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun sekä autopaikkojaan pysäköintilaitokseen sijoittavien tonttien haltijoiden kanssa toisin sovita, pysäköintiyhtiö toimii omakustannusperiaatteella. Vuokralainen on velvollinen hyväksyttämään pysäköintilaitoksen toteutusta koskevan hallinnointimallin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa ennen pysäköintilaitoksen toteutusta koskevan rakennusluvan hakemista.

Edelleen vuokralainen on velvollinen hyväksyttämään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelulla pysäköintiyhtiön yhtiöjärjestyksen viimeistään pitkäaikaisen vuokrauksen hakemisen yhteydessä. Lähtökohtana on, että autopaikkojen luovutushinnat määritetään omakustannusperiaatteella sisältäen kaikki ulosmaksettavat kustannukset. Luovutushintaan lisätään kohtuullinen ja kaikkien osapuolten (autopaikkoja laitokseen sijoittavia tahoja edustavat rakennuttajat sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelu) hyväksymä rakennuttamispalkkio. Autopaikkojen luovutushintoja koskevista periaatteista sovitaan tarkemmin autopaikkojaan pysäköintilaitokseen sijoittavien tonttien

rakennuttajien kesken. Luovutushinnat tulee vaadittaessa hyväksyttää maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa, jolla on oikeus myös antaa pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusta koskevia tarkentavia ohjeita.

Maaperä Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.

Maakaasuputki Vuokralainen on tietoinen, että tontilla sijaitsee käytöstä poistettu maakaasuputki sekä käytössä olevia johtoja.

Jäte- ja muuntamotilat

Asunto Oy Helsingin Käskynhaltija on LPA-tontin 28132/2 vuokralaisena, koska se tulee omistamaan tontille toteutettavat jätetilat (2 kpl) ja muuntamotilan. Toinen jätetiloista tullaan myöhemmin myymään Helsingin Kaupungin Asunnoille, joka tulee niin ikään tontin vuokralaiseksi määräosin.

Yhteisvastuullisuus

Asunto Oy Helsingin Käskynhaltija ja Kiinteistö Oy Helsingin Käskynhaltijantien Pysäköinti tulevat tontin 28132/2 vuokralaisiksi yhteisesti määräosin. Määräosat määräytyvät vuokralaisen käyttöön tulevien tilojen bruttoalojen suhteessa siten, että Kiinteistö Oy Helsingin Käskynhaltijantien Pysäköinnin määräosuus on 986/1000 ja Asunto Oy Helsingin Käskynhaltijan määräosuus tässä vaiheessa 14/1000.

Selvytyden vuoksi todetaan, että vuokrasopimuksessa ilmaisulla vuokralainen tarkoitetaan kaikkia vuokralaisia yhdessä, ellei vuokrasopimuksessa ole jonkin kohdan osalta toisin erikseen sovittu.

Vuokralaiset vastaavat omasta ja toistensa puolesta (yhteisvastuullisuus) vuokrasopimuksen ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä koko vuokra-alueen osalta vuokranantajalle, ellei vuokrasopimuksessa ole jonkin kohdan osalta toisin erikseen sovittu.

Vuokralaisten tulee tehdä vuokra-aluetta koskeva hallinnanjakosopimus, jota he ovat velvollisia noudattamaan. Selvytyden vuoksi todetaan, että

hallinnanjakosopimus on vuokralaisten välinen sopimus ja että hallinnanjakosopimuksesta riippumatta vuokranantajan ja vuokralaisten välillä noudatetaan vuokrasopimuksen yhteisvastuullisuutta koskevia ehtoja. Helsingin kaupunki ei vastaa mistään hallinnanjakosopimuksen tarkoittamien oikeuksien toteuttamisesta, eikä sopimuksesta aiheutuvista tai sen tarkoittamista velvoitteista, haitoista, vahingoista eikä kustannuksista.

Rasitteet

Edellä mainittuja pysäköintilaitoksen perustamista ja hallinnointia koskevien sopimuksien lisäksi vuokralaisen tulee yhdessä muiden pysäköintilaitokseen autopaikkojaan sijoittavien tonttien toteuttajien kanssa sopia autopaikkojen toteuttamiseen liittyvistä kustannuksista, autopaikkojen ostamisesta, sijoittamisesta, ylläpidosta, huollosta, käytöstä ja niihin liittyvistä kustannuksista.

Sopimus tullaan liittämään tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen ennen kohteen valmistumista.

Vuokralainen on velvollinen esittämään mainittu sopimus / mainitut sopimukset maaomaisuuden kehittämisen ja tontit –palvelun hyväksyttäväksi. Vuokranantaja ei vastaa sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista tai kustannuksista.

Vuokrausperusteet

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 % ja muiden tonttien 5 % sen laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokra

k-m ²	e / k-m ² (ind. 100)	e / k-m ² (ind. 2049)	perusvuosivuokra e (ind 100)	alkuvuosisuokra e (ind 2049)
1 487	1	20,49	74,35	1 523,43

$(1\,487\text{ m}^2 \times 5\% \times 1\text{e/m}^2) \times 20,49$

Kaupungin vahvistamien ohjeiden mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään maanvuokraa, joka vastaa kahden kuukauden vuokraa.

Tällöin tontin 28132/2 vuokra on koko vuokra-ajalta (1.2.2022 - 31.1.2023) 253,91 euroa (1 523,43 euroa / 12 kk x 2 kk).

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esim. maarakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Tällöin tontin 28132/2 vuokra on 126,95 euroa/kk (1 523,43/ 12 kk).

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.

Rekisteröinti

Kiinteistö Oy Helsingin Käskynhaltijantien Pysäköinti (Y-tunnus: 3258538-1) on merkitty kaupparekisteriin 20.1.2022.

Asunto Oy Helsingin Käskynhaltija (Y-tunnus: 3254717-4) on merkitty kaupparekisteriin 7.1.2022.