

Muistio

Autopaikkatontin (LPA) pitkäaikainen vuokraaminen yhteisesti määräosin Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle ja Helsingin Asumisoikeus Oy:lle autopaikkoja varten (Mellunkylä, tontti 47208/9)

Saariseläntie 5, HEL 2021-012415, A4147-78

Hakemus

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Y-tunnus 2379058-6) ja Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0912770-2) ovat pyytäneet 4.9.2023 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi edellä mainituille yhtiöille yhteisesti määräosin pitkäaikaisesti tontin 47208/9 autopaikkojen toteuttamista varten 1.10.2023 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus on varannut 5.11.2018 (691 §) tontin 47298/5 (nykyiset tontit 7, 9, 11 ja 12) valtion tukemien vuokra-asuntojen toteuttamista varten 31.12.2020 saakka.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö päätti 3.2.2021 (5 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2021 asti entisin ehdoin.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö päätti 27.1.2022 (9 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2022 asti entisin ehdoin.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö päätti 23.1.2023 (4 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2023 asti entisin ehdoin.

Lyhytaikainen vuokraus

Tonttia ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti.

Pitkäaikainen vuokraus

Tontin 47208/5 (nykyiset tontit 7, 9, 11 ja 12) maanvuokrasopimus 17767 on alkanut 1.12.1980.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle on vuokrattu tontti 47208/5 (tontista 47208/5 muodostuneet uudet tontit: tontti 47208/7, 47208/9, 47208/11 ja 47208/12), jota koskeva maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2040 saakka.

(A3147-1)

Tontin 47208/5 maanvuokrasopimusta nro 11767 on muutettu 26.6.2023 tonttiyksikön päällikön päätöksellä (29 §) siten, että maanvuokrasopimus on kohdistettu asemakaavamuutosten nro 12329 ja nro 12632 mukaiseen tonttiin 47208/11.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 7.4.2020 hyväksymän ja 26.5.2020 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12632 tontti 47208/9 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA).

Tontin pinta-ala on 1 771 m² ja sen osoite on Saariseläntie 5. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 14.11.2023.

Energiatehokkuus

Autopaikkatonteilta ei edellytetä energiatehokkuustodistusta.

Autopaikat

LPA-tontille 47208/9 rakennetaan viittä tonttia palveleva kaksitasoinen, kylmä pysäköintilaitos osana korttelikokonaisuuden täydennysrakentamista.

Asemakaavan mukaan autopaikkatontille (LPA) 47208/9 voidaan sijoittaa asuntotonttien (AK) 47208/7, 10, 11, 12 autopaikkoja. Tontista 47208/10 on muodostettu tontit 47208/13 ja 14.

Autopaikat jakautuvat tonttien kesken seuraavasti:

tontti 47208/11: 19/105
tontti 47208/13: 27/105
tontti 47208/12: 13/105
tontti 47208/14: 14/105
tontti 47208/7: 32/105

Ajoyhteys korttelin 47208 tontille 12 tulee toteuttaa korttelin 47208 LPA-korttelialueen kautta.

Maaperä

Osa vuokra-alueesta (kiinteistö 91-47-208-5) on ollut aiemmin vuokrattuna 1.12.1980 lähtien (sopimusnumero 11767) ja osa vuokra-alueesta (kiinteistö 91-47-208-6) on ollut aiemmin vuokrattuna 1.7.2000 lähtien (sopimusnumero 19574). Tämä vuokrasopimus tehdään yhteisesti määräosin vuokralaisille, joista toinen on hallinnut aluetta edellä mainituilla vuokrasopimuksilla.

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

Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Mikäli edellä mainituista toimenpiteistä arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa edellyttäen, että asiasta on sovittu ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Edellä mainittu koskee kustannuksia, jotka aiheutuvat viiden vuoden kuluessa vuokrasuhteen alkamisesta lukien.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokranantaja ei korvaa vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista eikä vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

Vuokra-alueella ei saa hyödyntää jätteitä maarakentamisessa ilman vuokranantajan erillistä lupaa.

Rasitteet

Tonttien 47208/7, 9, 11, 12, 13 ja 14 välillä on laadittu yhteisjärjestelysopimus koskien muun muassa pelastusteitä ja palorasitteita, pihajärjestelyitä, tekniikkaa, autopaikkoja ja pysäköintialuetta, väestönsuojaa ja rakenteita. Tämä yhteisjärjestelysopimus tullaan liittämään osaksi tontin 47208/9 pitkäaikaista maanvuokrasopimusta ehtona noudatettavaksi.

Tontin 47208/7, 9, 11, 12, 13 ja 14 yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyjen pysyvyys tulee olla varmistettuna rasittein tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi.

Lisäksi 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 niillä 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.

Tontin 47208/9 vakuus on näin ollen 7000 euroa.

Maanvuokra

Kaupunginvaltuusto päätti 02.02.2022 (22 §) hyväksyä asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien yleiset vuokrauseriaatteet.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrauseriaatteita koskevat soveltamisohjeet. Päätöksen mukaan

- velvoitepaikoitukseen tarkoitettujen autopaikkatonttien ja näitä vastaavien maanalaisten tilojen maanvuokra määräytyy tontin pinta-alan perusteella siten, että maanvuokran perusteena pidetään virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavana arvona 1 euro/m².
- Asumista palvelevien tonttien maanvuokraa määriteltäessä tuottotavoite on 5 prosenttia.

Muutoin noudatetaan tavanomaisia autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja.

Edellä mainitun mukaisesti autopaikkatontin (LPA) 47208/9 vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2318)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 2318)
1 771	1	23,18	88,55	2 052,59

Näin ollen kiinteä alkuvuosivuokra (1.1-31.12) on 2 052,59 euroa.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi takautuvasti 1.10.2023 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vahvistamien yleisten vuokrauseriaatteiden mukaisesti 31.12.2085 saakka.

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioolonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.

Helsinki