



Kaupunkiympäristön toimiala  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Asuntotontit

## Muistio/AH

### **Autopaikkatontin (LPA, 2 562 m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy:lle pysäköintitarkoituksiin (Tapaninkylä, Tapanila, Fallkullan kiila, tontti 39280/2)**

Smoltinkuja 4

**Hakemus** Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy pyytää 21.8.2020 saapuneella hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi sille autopaikkatontin (LPA) 39280/2 velvoiteautopaikkojen järjestämistä varten 1.10.2020 alkaen.

**Varauspäätös** Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata tontin 39280/1 Asuntotuotantotoimistolle (y-tunnus 0201256-6) välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten 31.12.2018 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja vastaa alueen asemakaavassa osoitettujen tonttikohtaisten ja mahdollisten alueellisten pysäköintitarkoitusten suunnittelusta ja toteuttamisesta. Varauksensaaja on tätä varten velvollinen perustamaan mahdollisesti vaadittavat pysäköintiyhtiöt ja huolehtimaan muista mahdollisista toimista. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston tonttiosaston (nyk. tonttiyksikkö) mahdollisesti antamia ohjeita ja pyydettäessä esittämään pysäköintipaikkojen hallinnonin toteuttamista koskevat suunnitelmat tonttiosaston hyväksyttäväksi.
- Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä olevaa 25.5.2018 päivättyä toimintaohjetta Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

Tonttipäällikkö päätti 6.2.2019 (8 §) jatkaa tontin 39280/1 varausta 31.12.2019 saakka entisin ehdoin.

## **Asemakaava- ja tonttitiedot**

Kaupunginvaltuuston 7.6.2017 hyväksymän ja 28.7.2017 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12380 mukaan suunniteltu tontti 39280/2 kuuluu autopaikkojen (LPA) korttelialueeseen.

Tontti 39280/1 on tonttijaossa 25.10.2019 jaettu tonteiksi 39280/2, 3, 5 ja 6.  
Tontti 39280/2 on merkitty kiinteistörekisteriin 29.1.2020.

Tontin 39280/2 pinta-ala on 2 562 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Smoltinkuja 4.

Asemakaavan mukaan tontille on tarkoitus järjestää tonttien 39280/5 ja 6, 39281/1 j 2 sekä 39283/1 velvoiteautopaikat.

### **Lyhytaikainen vuokraus**

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 21.1.2020 (12 §) vuokrannut suunnitellun autopaikkatontin 39280/2 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.2.2020 – 31.12.2020.

(A4139-6)

### **Suunnitelmat**

Rakennusvalvontapäällikkö on myöntänyt 7.7.2020 hankkeelle rakennusluvan (lupatunnus: LP-091-2019-09110). Tontille rakennetaan 3-kerroksinen kylmä pysäköintilaitos, johon tulee 196 autopaikkaa. Rakennus toimii melumuurina junaradalle päin. Ajoyhteydet järjestetään Jäkälätien ja Smoltinkujan kautta.

Maankäyttöjohtajan myöntämällä poikkeamispäätöksellä (HEL 2020-002506 T 10 04 01) poiketaan asemakaavan määräyksistä siten, että tontille 39280/4 sijoittuvan liikerakennuksen huoltoa ei järjestetä pysäköintilaitoksen kautta.

**Autopaikat** Pysäköintilaitos palvelee lähiympäristön kerrostaloyhtiöitä tonteilta 39312/4 (20 ap), 39281/2 (23 ap) sekä 39280/5 ja 6 (57 ap). Lisäksi liityntäpysäköintipaikkoja rakennetaan 96 kpl.

### **Rasitteet ja yhteisjärjestelyt**

Korttelin 39280 vuokralaisten välille tullaan laatimaan rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksia, jotka liitetään osaksi pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia sopimusehtona noudatettavaksi. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt koskevat esimerkiksi yhteispihaa, kulkuyhteyksiä, pelastusteitä ja palomuuureja. Vuokralainen on velvollinen esittämään mainittu sopimus / mainitut sopimukset maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksyttäväksi. Vuokranantaja ei vastaa sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista tai kustannuksista.

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.

**Maaperä**

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Fallkullan alueella on esirakentamisen yhteydessä poistetuissa pintamaissa todettu kynnyksarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on antanut 18.12.2019 alueen maaperän kunnostustarpeesta lausunnon ID 19-02122. Tarkemmin maaperäehdosta liitteessä 1.

**Muita erityisehtoja**

Tontille 39280/4 toteutettava päivittäistavarakauppa rakennetaan kiinni pysäköintilaitokseen. Vuokralainen on velvollinen sopimaan tonttien 39280/3 ja 4 vuokralaisten kanssa pysäköinti-, huoltoliikenne- ja yhteisen jätehuoneen järjestelyistä ja muista mahdollisista hankkeiden yhteensovitusarpeista.

**Vuokrausperiaatteet**

Kaupunginvaltuusto on 27.11.2019 (342 §) vahvistanut tontille 39280/2 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka.

Päätöksen mukaan autopaikkatontin (LPA) 39280/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

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

**Maanvuokra**

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti.

m <sup>2</sup>	e/m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/m <sup>2</sup> (ind. 1977)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1977)
2 562	1	19,77	128,10	2 532,54

$(2\,562\text{ m}^2 \times 1\text{ e/m}^2 \times 5\%) \times 19,77$

Kiinteä alkuvuosisivuokra (1.1.-31.12) on 2 532,54 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.10.2020 – 31.12.2021 (15 kk) on 3 202,50 euroa (2 562 : 12 x 3).

**Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa 1.10.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

**Rekisteröinti**

Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy (Y-tunnus 3157896-4) on merkitty kaupparekisteriin 14.09.2020.

**Lisäehdot**

Muut ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä tai vakioluonteisia.