

Muistio

Yhteispihatontin (AH, 7 307 m²) maanalaisten määräalojen pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Avalonille pysäköintitarkoituksiin (Laajasalo, tontti 49274/11)

Turumankatu 4, A4149-53, HEL 2020-002317

Hakemus Peab Oy pyytää 3.2.2020 toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Avalonille (Y-tunnus 2943018-6) yhteensä 764 m²:n kokoisen maanalaisen määräalan yhteispihatontista (AH) 49274/11 pysäköintilaitosta varten 1.3.2020 alkaen.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata tontin 49274/11 luovutettavaksi pitkäaikaisesti Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 5.11.2018 § 282 vuokrannut maanalaisen määräalan AH-tontista 49274/11 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.11.2018 – 31.10.2019.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on 8.5.2019 antanut vuokralaiselle suostumuksen maanrakennustöiden suorittamiseen vuokra-alueella lyhytaikaisen vuokrauksen nojalla 16.5.2019 alkaen.

(A1149-613)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49274/11 kuuluu asumista palvelevaan yhteiskäyttöiseen korttelialueeseen (AH).

Yhteispihatontin länsikulmaan on asemakaavassa kaavamerkinnällä ma-2 osoitettu tontteja 49274/1, 2, 3, 9 ja 10 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 puustutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Tontin AH 49274/11 pinta-ala on 7 307 m² ja esisijainen osoite on Turumankatu 4. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 13.12.2018.

Vuokrattavat alueet ja maanalainen pysäköintihalli

Tämän vuokrauksen kohteena on osa (764 m²) yhteispihatontin 49274/11 maanalaisesta määräalasta (kaavassa ma-2 –merkintä mahdollisine lisäalueineen), jonne sijoittuu asemakaavan mukaan asuntontin 49274/1 sekä tonttien 49274/2, 3, 9 ja 10 yhteinen pysäköintihalli ja ajoluiskat.

Nyt vuokrattava maanalaisen määräalan osa (764 m²) on se osa, jolle tulee sijoittumaan tontin 49274/1 autopaikat. Kyseinen määräalan osa ilmenee liitteenä olevasta kartasta.

Korttelin 49274 asuntotonttien varauksensaajat ovat keskenään suunnitelleet, että yhteispihatontin 49274/11 maanalaiset alueet vuokrattaisiin asuntotonttien vuokralaisille / omistajille seuraavin jaoin:

- määräala 1 (vuokrasopimus 1): asuntotonttien 49274/1 ja 2 pysäköintiä palveleva alue yhteisesti näiden ilmoittamin määräosin
- määräala 2 (vuokrasopimus 2): asuntotonttien 49274/3, 9 ja 10 pysäköintiä palveleva alue yhteisesti näiden ilmoittamin määräosin
- määräala 3 (vuokrasopimus 3): asuntotonttien 49274/4,6,7,8 pysäköintiä palveleva alue yhteisesti näiden ilmoittamin määräosin

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

Alustavasta suunnitelmasta poiketen asuntotontteja 49274/1 ja 2 palveleva maanalaisesta määräalasta (määräala 1) vuokrataan alueet erikseen kummallekin asuntotontille eikä maanlaista määräalaa vuokrata siten yhteisesti määräosin. Asuntotonttia 49274/2 palveleva maanalainen määräala on vuokrattu pitkäaikaisesti (20.6.2019, 177 §).

Maanalaisen pysäköintihallin suhde yhteispihatonttiin ja toiseen pysäköintihalliin

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) 49274/11, joka vuokrataan myöhemmin Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle.

LPA-tontti 49273/3

Pysäköintitontti (LPA) 49273/3 on kaavassa osoitettu tonttien 49274/5 ja 8 autopaikoille.

Rakennuttajakokouksissa ja alueryhmissä on kuitenkin sovittu, että pysäköintitontille (LPA) 49273/3 sijoitetaan sen sijaan tonttien 49274/1, 2, 3, 8, 9 ja 10 vieraspaikat.

Tontit 49274/1, 2, 3, 8, 9 ja 10 ovat keskenään velvollisia sopimaan pysäköintitontin toteuttamiseksi tarvittavien lupien

Tämä vuokraus sisältää oikeuden hakea tontin toteuttamiseksi tarvittavia lupia edellyttäen, että vuokralainen (tontin 49274/1 toteuttaja) on sopinut lupien hakemisesta muiden pysäköintitontin tulevien vuokralaisten kanssa.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-aluetta koskee 9.5.2019 allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimuksen esisopimus, joka liitetään osaksi myös tätä vuokrausta.

Vuokrasopimukseen sisällytetään lisäksi 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, että määrälalla ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Määrälän pohjoispuolella sijaitsevan alueen maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristölautakunnan 17.6.2003 antaman päätöksen 260 § YMK 360/580-03 mukaisesti. Puhdistus-toimenpiteistä on laadittu loppuraportti: Fortum Oil and Gas Oy Laajasalon terminaalin pilaantuneen maa-alueen kunnostuksen loppuraportti (Fortum Oil and Gas Oy, 16.1.2004), jota on täydennetty 11.11.2004. Lisäksi alueella on vuonna 1997 tehty maaperän kunnostustöitä, joista on laadittu selvitys 9.9.1997 ja raportti: Neste Oy:n Laajasalon terminaalin maaperän haitta-ainetutkimus, PTI-Soil Oy, 19.8.1997.

Kyseiset asiakirjat (raportit ja selvitykset) on lähetetty vuokralaiselle erikseen.

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.

Vuokra-alueen päällä sijaitsevat mahdolliset kaupungin omistamat maakasat

Vuokra-alueen päällä saattaa yhä sijaita kaupungin omistamia maakasoja, jotka on tarkoitus siirtää alueelta pois. Maakasat saattavat vaikeuttaa vuokra-alueeseen kohdistuvaa louhintaa. Kaupunki siirtää kasat pois päättämänsä aikataulun mukaisesti. Mikäli louhinta vaatii kasojen siirtämistä pois nopeammalla aikataululla, vuokralaisen on sovittava tästä kaupungin massakordinaattorin, Mikko Suomisen kanssa.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 30.1.2019 (31 §) vahvistaa mm. tontin 49274/11 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. 19,69)	perusvuosi vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 19,69)
764	1	19,69	38,20	752,16

$(764 \text{ m}^2 \times 1 \text{ e/m}^2 \times 5 \%) \times 19,69$

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12.2020) on 752,16 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.3.2020 – 31.12.2020 (10 kk) on 626,80 euroa $(752,16 : 12 \times 10)$.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.3.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Helsinki

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Avalon (Y-tunnus 2943018-6) on merkitty kaupparekisteriin 3.10.2018.

Lisäehdot

Muutoin ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä tai vakioluonteisia. Lisäksi vuokraukseen sisällytetään Kruunuvuorenrannan alueelliset lisäehdot.