

Muistio

Yhteispihatontin (AH, 7 307 m²) maanalaisten määräalojen pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Ariadnelle ja TA Asumisoikeus Oy:lle pysäköintitarkoitukseen (Laajasalo, tontti 49274/11)

Turumankatu 4, A4149-55, HEL 2019-000138

Hakemus TA Asumisoikeus Oy, tontti 49274/9 (4/49) ja tontti 49274/10 (21/49), ja Asunto Oy Helsingin Ariadne (24/49), tontti 49274/3, pyytävät 6.4.2020 toimittamallaan hakemuksilla, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Ariadnelle (Y-tunnus 3020990-5) ja TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5) yhteensä 1 161 m²:n kokoisen maanalaisen määräalan yhteispihatontista (AH) 49274/11 pysäköintilaitosta varten yhteisesti määräosin 1.5.2020 alkaen.

Sähköpostitse on myöhemmin tarkennettu vuokrattavan maanalaisen määräalan pinta-alaa. Pitkäaikaista vuokrausta haetaan siten yhteensä noin 1 203,5 m² ja 66 m² (tontin 3 tarvitsema määräala: 546 m², tontin 9 tarvitsema määräala: 144 m² ja tontin 10 tarvitsemat määräalat: 66 + 513,5 m²) suuruisille maanalaisille määräaloille yhteispihatontista (AH) 49274/11.

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

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 24.1.2019 (21 §) vuokrannut tontin 49274/3 sekä AH-tontin 49274/11 maanalaiset määräalat (noin 36 m² ja 1190,5 m² suuruiset maanalaiset määräalat) lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.1.2019 – 15.1.2020.

(A1149-618)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49274/11 kuuluu asumista palvelemaan 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 puuistuksiin 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 (1 203,5 m² ja 66 m²) yhteispihatontin 49274/11 maanalaisesta määrälästä (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 määrälän osa (1 203,5 m² ja 66 m²) on se osa, jolle tulee sijoittumaan tonttien 49274/3, 9 ja 10 autopaikat. Kyseinen määrälän osa ilmenee liitteenä olevasta kartasta.

Yhteispihatontista 49274/11 vuokrattiin lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten noin 36 m² ja 1190,5 m² suuruiset maanalaiset määrälät. Suunnitelmat ovat kuitenkin tarkentuneet ja pitkäaikaisesti vuokrataan yhteensä noin 1 203,5 m² ja 66 m² (tontin 3 tarvitsema määrälä: 546 m², tontin 9 tarvitsema määrälä: 144 m² ja tontin 10 tarvitsemat määrälät: 66 + 513,5 m²) suuruiset määrälät.

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

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

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että alustavasta suunnitelmasta poiketen asuntotontteja 49274/1 ja 2 palveleva maanalaisesta määrälästä (määrälä 1)

on vuokrattu alueet erikseen kummallekin asuntotontille (49274/1 ja 2) eikä maanalaista määräalaa 1 ole vuokrattu siten yhteisesti määräosin mainituille asuntotonteille.

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 auto-paikoille.

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 (tonttien 49274/3, 9 ja 10 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 vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristövalvontapäällikön 20.5.2009 antaman päätöksen 100 § YMK 2009-680 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu toimenpideraportti, Neste Helsinki Laajasalo, Varastoalue, Koirasaarentie 35,

Golder Associates Oy, 21.10.2009. Ympäristökeskus on antanut kunnostustyöstä lausunnon 12.11.2009.

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 kerrosneliömetrihinä 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. 19,73)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 19,73)
1 269,5	1	19,73	63,78	1 252,36

$((1\ 203,5 + 66) \text{ m}^2 \times 1 \text{ e/m}^2 \times 5 \%) \times 19,73$

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12.2020) on 1 252,36 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.5.2020 – 31.12.2020 (8 kk) on 834,91 euroa (1 252,36 : 12 x 8).

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.5.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Ariadne (Y-tunnus 3020990-5) on merkitty kaupparekisteriin 30.8.2019.

TA-Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0813688-5) on merkitty kaupparekisteriin 9.5.1990.

Lisäehdot

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