

**Muistio/JJH****Yhteispihatontin (AH, 9 101 m<sup>2</sup>) maanalaisen määräalan pitkäaikainen vuokraaminen yhteisesti määräosin pysäköintitarkoituksiin (Laajasalo, tontti 49273/13)**

Pojamankatu 14, A4149-61, HEL 2020-002944

**Hakemus** Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Pilke (25/73), Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Välke (29/73) ja Hartela Etelä-Suomi Oy (19/73) pyytävät hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi yhteispihatontin (AH) 49273/13 maanalaisen määräalan yhteisesti määräosin 1.6.2019 alkaen pysäköintiä varten.

Sittemmin on annettu suostumus maanrakennustöiden suorittamiseen tällä maanalaisella määräalalla ajalle 1.6.2019 – 31.7.2019, joten vuokrauksen alkamisajankohtaa siirrettiin.

Tontti 49273/2 (Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Pilke) myytiin kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä keväällä 2019. Tontti 49273/1 (Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Välke) myytiin kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä alkuvuodesta 2020.

Maanalaiselle määräalalle toteutettavaan pysäköintilaitos toteutetaan kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa toteuttavalle osalle sijoitetaan Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Vällkeen ja Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Pilkkeen autopaikat sekä 19 Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n (tontit 49273/4 ja 12) autopaikkaa. Toisessa vaiheessa toteuttavalle osalle sijoitetaan Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n 18 autopaikkaa. Yhteensä halliin sijoitetaan siten 91 autopaikkaa. Asuntotontteja 49273/4 ja 12 ei vielä ole vuokrattu pitkäaikaisesti.

On sovittu, että maanalainen määräala vuokrataan 1.7.2020 alkaen.

**Varauspäätös** Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata tontin 49273/13 luovutettavaksi pitkäaikaisesti Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle.

**Lyhytaikainen vuokraus**

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 6.7.2018 (219 §) vuokrannut yhdessä tontin (AK) 49273/2 kanssa maanalaisen määräalan AH-tontista 49273/13 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.8.2018 – 31.7.2019.

Vuokraus on merkitty päätymään 13.5.2019, kun siihen keskeisesti liittyvä asuntotontti on myyty.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on 5.7.2019 antanut vuokralaiselle suostumuksen maanrakennustöiden suorittamiseen maanalaisen määräalan osalta 1.6.2019 alkaen. Tätä vuokrausta on laskutettu tunnuksella A4149-50.

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49273/13 kuuluu asumista palvelemaan yhteiskäyttöiseen korttelialueeseen (AH).

Yhteispihatontin länsiosaan on asemakaavassa kaavamerkinnällä ma-2 osoitettu tontteja 49273/1,2,4 ja 12 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 puuistutukseen tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Tontin pinta-ala on 9 101 m<sup>2</sup> ja esisijainen osoite on Pojamankatu 14. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.12.2018.

### Suunnitelmat

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on 5.10.2018 hyväksynyt AH-tontin 49273/13 alapuolisen maanalaisen määräalan suunnitelmat, joiden mukaan maanalaiselle määräalalle (2 530 m<sup>2</sup>) rakennetaan yksikerroksinen, maanalainen pysäköintilaitos korttelin 49273 tonttien 1, 2, 4 ja 12 pysäköintiin.

Autopaikkojen lisäksi laitokseen toteutetaan tontteja 1 ja 2 palvelevia yhteistiloja 107 m<sup>2</sup>.

Maanalainen määräala vuokrataan pitkäaikaisesti yhteisesti määräosin autopaikkojen mukaisessa suhteessa asuntotonteille 49273/1, 2, 4 ja 12. Maanalaiselle määräalalle toteutetaan kahdessa vaiheessa pysäköintilaitos.

Pysäköintilaitoksen ensimmäisessä osassa (osa 1, noin 2 105 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue) toteutetaan 73 autopaikkaa, joista 19 autopaikkaa palvelee Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n hankkeita (tontit 49273/4 ja 12) ja loput 54 autopaikkaa palvelevat Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Välkettä ja Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Pilkettä (tontit 49273/1 ja 2). Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy toteuttaa pysäköintilaitoksen toisen osan (osa 2, noin 425 m<sup>2</sup> suuruinen alue), jossa on 18 autopaikkaa ja jotka kaikki palvelevat Asuntosäätiön hankkeita (tontit 49273/4 ja 12). Yhteensä pysäköintilaitoksessa on 91 autopaikkaa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n hankkeilla (tontit 49273/4 ja 12) ei vielä vuokraushetkellä ole myönnetty rakennuslupaa. Mikäli hankkeiden toteutus esimerkiksi rakennuslupien saamisen ongelmien vuoksi kävisi mahdottomaksi, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy sitoutuu siirtämään osuutensa maanalaisesta vuokrauksesta tonttien 43273/4 ja 12 seuraavalle toteuttajalle.

### **Maanalaisen pysäköintihalliin 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) 49273/13, joka vuokrataan myöhemmin Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle.

### **Maaperä**

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristölautakunnan 17.6.2003 antaman päätöksen 260 § YMK 360/580-03 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä 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.

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.

### **Rasitteet ja yhteisjärjestelyt**

Vuokraushetkellä on tiedossa, että vuokra-alueen rakentaminen ja käyttö tulee edellyttämään korttelin muiden tonttien kanssa tehtävää yhteisjärjestelysopimusta, josta on olemassa luonnos.

Asuntotonttien 49273/1, 2, 4 ja 12 sekä AH-tontin 49273/13 ja AH-tontin 49273/13 alapuolisen maanalaisen määräalan kesken laaditaan rasitesopimus koskien kulkua pysäköintihalliin. Sopimuksesta on olemassa luonnos.

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.

### Hallinnanjakosopimus

Hakemuksen mukaan vuokraoikeuden määräosien omistajat tulevat tekemään vuokra-alueen hallinnasta hallinnanjakosopimuksen.

Hallinnanjakosopimuksesta huolimatta vuokralaiset vastaavat yhteisvastuullisesti omasta ja muiden vuokralaisten osalta vuokrasopimuksen ehtojen ja velvoitteiden täyttymisestä vuokranantajaa kohtaan.

### Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 30.1.2019 (31 §) vahvistaa mm. tontin 49273 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:

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti.

m <sup>2</sup>	e/m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/m <sup>2</sup> (ind. 19,66)	perusvuosi vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 19,66)
2 530	1	19,66	126,50	2 486,99

$(2\,530 \text{ m}^2 \times 1 \text{ e/m}^2 \times 5 \%) \times 19,66$

Kiinteä alkuvuosisivuokra (1.1.-31.12.2021) on 2 486,99 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.7.2020 – 31.12.2021 (18 kk) on 3 730,49 euroa (2 486,99 : 12 x 18).

### **Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa 1.7.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

### **Rekisteröinti**

Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Pilke (Y-tunnus 2904523-7) on merkitty kaupparekisteriin 6.4.2018.

Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Välke (Y-tunnus 2904520-2) on merkitty kaupparekisteriin 6.4.2018.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Y-tunnus: 0787027-9) on merkitty kaupparekisteriin 29.11.1989.

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