

**Muistio/JJH****Autopaikkatontin (LPA, 270 m<sup>2</sup>) vuokraaminen pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Kruununrannalle (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, autopaikkatontti (LPA) 49271/3)**

Pojamankatu, A4149-72, HEL 2023-004055

**Hakemus** Asunto Oy Helsingin Kruununranta (Y-tunnus 2734041-9) pyytää 19.3.2023 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille autopaikkatontin (LPA) 49271/2 pitkäaikaisesti 1.4.2023 lähtien.

**Varauspäätös**

Kiinteistölautakunta päätti ryhmärakennuttamista koskevan hakumenettelyn perusteella 1.10.2015 (426 §) varata tontin (A) 49271/4 seitsemälle yksityishenkilölle ryhmärakennuttamishankkeen suunnittelua varten.

Asemakaavan nro 12010 mukaan tonttia (A) 49271/4 palvelevat autopaikat sijoitetaan autopaikkatontille (LPA) 49271/3.

**Lyhytaikainen vuokraus**

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 1.3.2018 § 63 vuokrannut tontin 49271/4 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.3.2018 – 28.2.2019. Todetaan, että asuntotonttia palvelevaa autopaikkatonttia (LPA) 49271/3 ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti.

**Alueellisia ehtoja koskevan sitoumuksen toimittaminen**

Vuokralainen on toimittanut asuntotontin osalta alueellisia varausehtoja koskevan, 11.1.2016 allekirjoitetun sitoumuksen. Sitoumuksen voidaan katsoa kattavan myös asuntotonttia palvelevat autopaikat (autopaikkatontti (LPA) 49271/3).

**Asemakaava- ja tonttitiedot**

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49271/1 kuuluu autopaikkojenkorttelialueeseen (LPA).

Tontille voidaan asemakaavan mukaan sijoittaa asuntotonttien (AK) 49271/2 ja 49273/11 sekä asuntotontin (A) 49271/2 autopaikkoja.

Tontin pinta-ala on 270 m<sup>2</sup> ja osoite on Pojamankatu 11. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 16.6.2023.

**Energiatehokkuus**

Autopaikkatonteilta ei edellytetä energiatehokkuustodistusta.

**Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala**

Autopaikkatonteilla ei ole perheasunto- ja/tai keskipintavaatimusta.

**Muuntamot** ?**Autopaikat**

Asemakaavan mukaan autopaikkatontille (LPA) 49271/3 voidaan sijoittaa asuntotonttien (AK) 49271/2 ja 49273/11 sekä asuntotontin (A) 49271/2 autopaikkoja.

Selvyyden vuoksi todetaan, että autopaikkatontille (LPA) 49271/3 sijoitetaan vain asuntotontin (A) 49271/4 autopaikkoja, yhteensä 9 autopaikkaa.

**Maaperä**

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokra-alueen läheisyydessä on harjoitettu öljytuotteiden varastointia ja jalostusta.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

**Tarkkailuputket**

Vuokranantajalla on oikeus asentaa vuokra-alueelle orsi- ja pohjaveden tarkkailuputkia.

**Rasitteet ja yhteisjärjestelyt**

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.

**Jalkakäytävä**

Vuokra-alueelle sijoittuu asemakaavassa yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Yleiselle jalankululle varattu alueen osa sijoittuu vuokra-alueen pohjoisosaan ja siinä kulkee Pojamankadun jalkakäytävä. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainitun yleiselle jalankululle varatun alueen osan käyttämisen asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen. Edelleen vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan mainitun vuokra-

alueen osan sekä kustannuksellaan pitämään sen kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

### 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.

Vuokrasopimuksen 3.2 §:n mukainen vakuuden määrä on enintään 1 000 euroa.

### Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 22.6.2016 (197 §) vahvistaa mm. autopaikkatontille (LPA) 49271/3 vuokrauserusteet/vuokrausperiaatteet, joiden mukaan kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- autopaikkatontin (LPA) 49271/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

Muutoin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien, autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja sekä mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

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

### Maanvuokra

Edellä mainitun mukaisesti autopaikkatontin (LPA) 49271/3 vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 2311)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 2311)
270	1	23,11	13,50	311,99

$(270 \text{ m}^2 \times 1 \text{ e/k-m}^2 \times 5 \%) \times 23,11$

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on 311,99 euroa.

### **Vuokra-aika**

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.4.2023 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokrauksesta ei voitu vielä huhtikuussa päättää, koska tontti 49271/3 ei tuolloin ollut rekisterissä.

### **Rekisteröinti**

Asunto Oy Helsingin Kruununranta (Y-tunnus 2734041-9) on merkitty kaupparekisteriin 25.1.2016.

### **Lisäehdot**

Vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi Kruunuvuorenrannan alueella tavanomaisesti noudatettavat lisäehdot, jotka koskevat mm. Kruunuvuorenrannan rakentamisen logistista ohjausta sekä maaperän puhdistamista. Lisäksi vuokralainen on tarvittaessa velvollinen tekemään hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämät yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset autopaikkatonttia (vuokra-alue) ympäröivien tonttien kanssa.

Muutoin ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä tai vakioluonteisia.