



Kaupunkiympäristön toimiala  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Asuntotontit

## Muistio/JJH

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

Pojamankatu 14, A4149-66, HEL 2021-012995

**Hakemus** Hartela Etelä-Suomi Oy pyytää 15.11.2021 toimitetulla hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi sille perustettavien yhtiöiden lukuun yhteispihatontin (AH) 49273/13 maanalaisen noin 1 214,6 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 16.12.2021 lähtien.

**Varauspäätös** Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata korttelin 49273 tontit 1, 2, 4, 5, 6, 10,11 ja 12 yhteisesti Hartela Etelä-Suomi Oy:lle, Saraco D&M Oy:lle, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle. Varauspäätöksen mukaan Saraco D&M Oy:n tulee toteuttaa asuntotontit (A) 49273/6 ja 10.

Samalla kaupunginhallitus päätti varata yhteispihatontin (AH) 49273/13 luovutettavaksi pitkäaikaisesti Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle. Asuntotontteja palvelevat autopaikat sijoitetaan yhteispihatontille (AH) 49273/13 toteuttaviin maanalaisiin pysäköintilaitoksiin. Pysäköintilaitoksia varten asuntotonttien haltijoille vuokrataan maanalaisia määräaloja yhteispihatontista (AH) 49273/13.

Tonttipäällikkö päätti 1.9.2021 (46 §) muuttaa tontin 49273/6 varauspäätöstä siten, että varauksensaajaksi tulee Hartela Etelä-Suomi Oy.

### **Alueellisia ehtoja koskevan sitoumuksen toimittaminen**

Varauksensaaja on toimittanut alueellisia varausehtoja koskevan sitoumuksen aikaisempien sille varattujen korttelin 49273 tonttien (49273/1 ja 2 ja näihin tontteihin liittyvät pysäköintilaitokset) luovutusten yhteydessä. Jo toimitetun sitoumuksen voidaan katsoa kattavan myös nyt vuokrattavan maanalaisen määräalan eikä uutta sitoumusta tarvitse toimittaa.

### **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 puuistutuksiin 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.

### **Maanalainen pysäköintihalli, määräala**

Korttelin 49273 asuntotonttien varauksensaajat ovat keskenään suunnitelleet, että yhteispihatontin maanalaiset alueet vuokrattaisiin asuntotonttien vuokralaisille / omistajille seuraavin jaoin:

- määräala 1 (vuokrasopimus 1): asuntotonttien 49273/1, 2, 4 ja 12 pysäköintiä palveleva alue yhteisesti näiden ilmoittamin määräosin,
- määräala 2 (vuokrasopimus 2): asuntotonttien 49273/6 ja 10 pysäköintiä palveleva alue yhteisesti näiden ilmoittamin määräosin ja
- määräala 3 (vuokrasopimus 3): asuntotontin 49273/14 pysäköintiä palveleva alue.

Selvyyden vuoksi todetaan, että asemakaavassa ns. määräalalle 2 on osoitettu sijoitettavaksi asuntotonttien 49273/5, 6, 10 ja 11 autopaikat. Tonttien 49273/5 ja 11 autopaikat kuitenkin sijoitetaan muualle eikä niitä tulla sijoittamaan määräalalle 2.

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

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.

Maanalaisten määräalojen sijainnit määritellään myöhemmin pitkäaikaisessa vuokrauksessa tarkemmin sekä horisontaalisesti että vertikaalisesti.

### **Autopaikat**

Asuntotonttien (A) 49273/6 ja 10 asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset autopaikat tullaan sijoittamaan yhteispihatontin (AH) 49273/13 alle tulevaan pysäköintilaitokseen (ns. määräala 2).

**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 sekä ympäristövalvontapäällikön 20.5.2009 antaman päätöksen 100 § YMK 2009-680 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu loppuraportit: Fortum Oil and Gas Oy Laajasalon terminaalin pilaantuneen maa-alueen kunnostuksen loppuraportti, Fortum Oil and Gas Oy, 16.1.2004 (täydennys 11.11.2004) sekä Toimenpideraportti, Neste Helsinki Laajasalo, Voiteluainetehdas, Koirasaarentie 30, Pilaantuneen maaperän kunnostustyö 26.4.-18.11.2010, Golder Associates Oy, 13.12.2010. Ympäristökeskus on antanut viimeisimmästä kunnostustyöstä lausunnon 12.1.2011.

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**

Vuokra-aluetta koskee korttelin 49273 yhteinen yhteisjärjestelysopimus, joka on asuntonttitiimin tiimipäällikön päätöksellä 21.12.2020 (395 §) liitetty myös osaksi myös yhteispihatontin (AH) 49273/13 maanalaisten määräalojen myöhemmin tehtäviä pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia.

Selvyyden vuoksi todetaan, että yhteispihatonttia (AH) 49273/13 koskee myös rasitesopimus koskien kulkuyhteyttä (tontit-yksikön päällikkö päätti 21.10.2020 (259 §) hyväksyä ja liittää 20.10.2020 allekirjoitetun rasitesopimuksen koskien tonttien 49273/1, 2, 4, 12, 13 ja tontin 49273/13 maanalaisen määräalan (noin 2 530 m<sup>2</sup> suuruinen määräala, ns. määräala 1) oikeutta käyttää kulkuyhteyttä tontilla (LPA) 49273/3 kulkuun maanalaiseen pysäköintihalliin).

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.

## 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. 20,41)	perusvuosi vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 20,41)
1 214,6	1	20,41	60,73	1 239,50

(1 214,6 m<sup>2</sup> x 1 e/m<sup>2</sup> x 5 %) 20,41

## Maanvuokra vuokra-ajalta

Vakiintuneen käytännön mukaan (kiinteistölautakunnan päätös 18.12.2001 (950 §)) tontin maanvuokra peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta. Maanalaisen määräalan vuokra on koko vuokra-ajalta 206,58 euroa.

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esimerkiksi maanrakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta 103,29 euroa.

## Vuokra-aika

Tontit vuokrataan lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten yhdeksi vuodeksi. Vuokra-aika on siten 16.12.2021 – 15.12.2022.

## Rekisteröinti

Hartela Etelä-Suomi Oy (Y-tunnus 0196430-3) on merkitty kaupparekisteriin 16.10.1959.

## Lisäehdot

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