



## § 225

### Autopaikkatontin määräalojen vuokraaminen kolmelle asunto- ja kiinteistösaakeyhtiölle (Laajasalo, tontti 49056/14)

HEL 2017-004801 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 65/673 502, Kumianpää 4

## Päätös

### A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata As. Oy. Kumianpää 1:lle (Y-tunnus 0221354-4) liitteestä nro 1 ilmenevän noin 918 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin nro 49056 tontista nro 14 (kiinteistötunnus 91-49-56-14, pinta-ala noin 1 944 m<sup>2</sup>) pysäköintitarkoituksiin 20.1.2017 - 31.12.2025 väliseksi ajaksi jäljempänä olevin ja muutoin liitteestä nro 2 ilmenevin ehdoin:

#### 1

Tammikuun 1. päivästä 2018 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 46 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan yhdessä erässä. Eräpäivä on 30.6.

Vuokraa ei peritä ajalta 20.1. - 31.5.2017.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2017 saakka 885 euroa, jolloin ajalta 1.6.2017 - 31.12.2017 perittävä vuokra on 516 euroa.

(A4149-39)

Lopuksi kiinteistölautakunta päätti todeta, että Helsingin kaupungin ja As. Oy. Kumianpää 1:n välillä 19.2.1970 (irtisanominen ja lisäys edelliseen 18.11.1981) allekirjoitettu pysäköintitonttia 49056/10 koskeva maanvuokrasopimus (sopimusnumero 8865, vuokraustunnus A4149-4) on kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön irtisanomispäätöksen 6.7.2016 (144 §) johdosta päätynyt 19.1.2017.

(A4149-4)

### B



Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön vuokraamaan Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin nro 49056 tontin nro 14 edellä päätöskohdassa A tarkoitettua määrääalan lisäksi vuokraamatta jäävän määrääalan pysäköintitarkoituksiin asuntotonttien 49056/6 ja 49056/8 vuokralaisille 16.1.2017 - 31.12.2025 väliseksi ajaksi seuraavin ehdoin:

1

Tontin määrääalan / määrälojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttinelämetrihintana 1 euroa.

2

Vuokraa ei peritä ajalta 16.1. - 31.5.2017.

Kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäälliköllä on oikeus olla ottamatta vuokran määrittelyssä huomioon tonttiin 49056/14 kuuluvaa noin 108 m<sup>2</sup>:n suuruista aluetta, joka on aiemmin ollut katualuetta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia autopaikoitusalueen vuokrausehtoja sekä kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kiinteistölautakunta päätti, että edellä päätöskohdissa A ja B tarkoitettuja vuokrasopimuksia ei allekirjoiteta ennen kuin Bostads Ab Henrik Borgströmsvägen 5 on allekirjoittanut sen ja Helsingin kaupungin välillä 27.4.1966 allekirjoitetun ja 13.10.1981 muutetun Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin nro 49057 tonttia nro 3 koskevan maanvuokrasopimuksen (sopimusnumero 8384, vuokraustunnus 4149-5) päättämistä koskevan sopimuksen ja korvaavan uuden, kiinteistöjen 91-49-57-3 ja 91-430-1-137 määrääaloja koskevan maanvuokrasopimuksen.

Kyseinen asia on esiteltävänä lautakunnalle tonttiosaston asiana toisaalla tällä esityslistalla.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800  
katarina.nordberg(a)hel.fi



## Liitteet

- 1 Vuokra-aluekartta
- 2 Muut sopimusehdot (As. Oy. Kumianpää 1)

## Muutoksenhaku

- Päätöskohdasta A Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-  
takunta
- Päätöskohdista B ja C Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano

## Otteet

- Ote**  
Vuokralainen
- Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-  
takunta  
Liite 1  
Liite 2  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano  
Esitysteksti
- Kv/tonttiosasto

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kiinteistölautakunnalle esitetään määräalojen vuokraamista As. Oy. Kumianpää 1:lle ja myöhemmin kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön päätöksellä Kiinteistö Oy Kumianpää 2:lle ja Asunto Oy Kumianpää 6:lle Laajasalossa sijaitsevasta autopaikkatontista 49056/14.

Kyseisillä yhtiöillä on ollut voimassa autopaikkatontteja 49056/9 ja 10 (vastaavat pääosin uutta tonttia 49056/14) koskevat vuokrasopimukset. Vuokrasopimukset on irtisanottu heinäkuussa 2016, jotta kyseisille alueille voitaisiin siirtää uudisrakentamiseen osoitetun asuntontin 49057/5 tieltä Bostads Ab Henrik Borgstömsvägen 5:lle kuuluvat autopaikat.

Kullekin yhtiölle vuokrataan oma määräalansa. As. Oy. Kumianpää 1:n autopaikat sijoittuvat aiempaa tonttia 49056/10 vastaavalle alueelle. Kiinteistö Oy Kumianpää 2:n ja Asunto Oy Kumianpää 6:n autopaikkojen sijoittumisesta keskenään pääosin aiempaa tonttia 49056/9 vastaavalle alueelle ei ole vielä päästy sopuun, minkä vuoksi kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikölle haetaan tässä vaiheessa oikeutus päättää vuokrauksesta myöhemmin.



## Esittelijän perustelut

### Asian tausta

Bostads Ab Henrik Borgströmsvägen 5:n autopaikat sijaitsevat tontilla 49057/3, joka on nykyisin Kruunuvuoren projektialueeseen kuuluvan Borgströminmäen asemakaavassa nro 12000 kaavoitettu pääosin kerrostalotontiksi 49057/5.

Tontti on varattu VVO Kodit Oy:lle (nykyään Lumo Kodit Oy) vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Tontille sijoittuu Kruunuvuorenrannan alueen ensimmäinen päivittäistavarakauppa, minkä vuoksi tontin rakentuminen myös on tärkeää.

Tontin rakentamiskelpoiseksi saattamiseksi Bostads Ab Henrik Borgströmsvägen 5:n autopaikat tulee pääosin siirtää tontilta muualle. Bostads Ab Henrik Borgströmsvägen 5:n vuokraaman autopaikkatontin 49057/3 ja korvaavia paikkoja koskevan määrälain vuokraaminen on esiteltävänä lautakunnalle tonttiosaston asiana toisaalla tällä esityslistalla.

Henrik Borgströmintien ja Kumianpään alueella voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 11873 mukaan Bostads Ab Henrik Borgströmsvägen 5:n vuokraaman asuntotontin 49056/4 autopaikat on osoitettu autopaikkatonteille (LPA) 49056/3 ja 49056/13.

Tontti 49056/3 on vuokrattu Asunto-Oy Säästösälölle ja tontti 49056/13 Asunto Oy Laajakummulle määräaikaisilla sopimuksilla 31.12.2025 saakka.

Kaupunki on alun perin neuvotellut mainittujen yhtiöiden kanssa Bostads Ab Henrik Borgströmsvägen 5:n autopaikkojen siirtämisestä mainituille autopaikkatonteille 49056/3 ja 49056/13. Tuolloin yhtiöt eivät kuitenkaan olleet halukkaita sopimaan asiasta, minkä vuoksi Bostads Ab Henrik Borgströmsvägen 5:n siirrettäville autopaikoille tuli löytää muu ratkaisu.

Korvaavaksi paikaksi löytyi Kumianpää 4:ssä sijaitsevien autopaikkatonttien 49056/9 ja 10 käyttämättöminä ja rakentamattomina olevat osat. Tontit olivat vuokrattuina toistaiseksi voimassa olevin sopimuksin kuuden kuukauden irtisanomisajalla.

Kaupunki neuvottelikin tonttien 49056/9 ja 10 vuokralaisten As. Oy. Kumianpää 1:n (tontti 10) sekä Kiinteistö Oy Kumianpää 2:n ja Asunto Oy Kumianpää 6:n (yhteisesti tontti 9) kanssa mahdollisuudesta sopia Bostads Ab Henrik Borgströmsvägen 5:n autopaikkojen sijoittamisesta tonteille. Neuvottelutulos syntyi vain Asunto Oy Kumianpää 6:n kanssa, jo-



ten sopimukset jouduttiin irtisanomaan kokonaisuudessaan kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön päätöksillä 6.7.2016 (143 § ja 144 §). Päätökset ovat lainvoimaisia. Sopimukset päättyivät 15.1.2017 ja 19.1.2017.

Tonteista 49056/9 ja 10 sekä osasta katualuetta on muodostettu voimassa olevan asemakaavan muutoksen mukaisesti yksi yhtenäinen autopaikkatontti 49056/14. Tontti 49056/14 on asemakaavassa osoitettu asuntotonttien 49056/5, 6 ja 8 autopaikoille. Tontit 5, 6 ja 8 on vuokrattu As. Oy. Kumianpää 1:lle, Kiinteistö Oy Kumianpää 2:lle ja Asunto Oy Kumianpää 6:lle.

As. Oy. Kumianpää 1:n, Kiinteistö Oy Kumianpää 2:n ja Asunto Oy Kumianpää 6:n kanssa käytiin alkuvuodesta 2017 neuvotteluja tontin 49056/14 vuokraamisesta määräaloittain mainituille kolmelle yhtiölle sekä Bostads Ab Henrik Borgströmsvägen 5:lle.

Bostads Ab Henrik Borgströmsvägen 5 ilmoitti kuitenkin, että se mahdollisesti saisikin korvaavat paikat Asunto-Oy Säästösälölle vuokratulta tontilta 49056/3 ja Asunto Oy Laajakummulle vuokratulta tontilta 49056/13. Siten se kieltäytyi kaupungin tarjoamasta vaihtoehdosta siltä osin kuin autopaikat olisi sijoitettu Kumianpää 4:ssä sijaitsevalle autopaikkatontille 49056/14.

Tämän vuoksi autopaikkatontti 49056/14 voidaan vuokrata asuntotonttien 49056/5, 6 ja 8 autopaikkoja varten As. Oy. Kumianpää 1:lle, Kiinteistö Oy Kumianpää 2:lle ja Asunto Oy Kumianpää 6:lle.

#### Aiemmat vuokrasopimukset ja niiden irtisanominen

Helsingin kaupungin ja As. Oy. Kumianpää 1:n välillä on ollut voimassa tonttia 49056/10 koskeva maanvuokrasopimus. Helsingin kaupungin sekä Kiinteistö Oy Kumianpää 2:n ja Asunto Oy Kumianpää 6:n välillä on puolestaan ollut voimassa tonttia 49056/9 koskeva maanvuokrasopimus.

Molemmat sopimukset ovat olleet voimassa ensin määräaikaisina ja myöhemmin toistaiseksi. Sopimusten mukainen irtisanomisaika on kuusi kuukautta.

Kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö päätti 6.7.2016 (143 § ja 144 §) irtisanoa Laajasalossa sijaitsevien autopaikkatonttien 49056/9 ja 10 toistaiseksi voimassa olevat maanvuokrasopimukset edellä mainittua asemakaavan muutoksen toteuttamisen edellyttämää asuntorakentamista ja autopaikkajärjestelyä varten.

#### Irtisanomista koskevat oikaisuvaatimukset ja niitä koskeva ratkaisu



Tontin nro 10 irtisanomispäätöksestä tehtiin kaksi oikaisuvaatimusta kiinteistölautakunnalle. Kiinteistölautakunnan päätös oikaisuvaatimusten hylkäämisestä on tehty 6.10.2016 (402 §).

Tontin nro 9 irtisanomispäätöksestä ei tehty yhtään oikaisuvaatimusta.

Molemmat päätökset ovat lainvoimaisia.

#### Aiempien vuokrasopimusten päättymisajankohta

Irtisanomispäätökset on vastaanotettu eri yhtiöissä eri aikaan. As. Oy. Kumianpää 1 on vastaanottanut tonttia 49056/10 koskevan irtisanomispäätöksen 19.7.2016, minkä perusteella sopimus on päättynyt 19.1.2017.

Kiinteistö Oy Kumianpää 2 on vastaanottanut irtisanomispäätöksen 15.7.2017 ja Asunto Oy Kumianpää 6 13.7.2016. Irtisanomisaika laskeaan luettavaksi 15.7.2016 lähtien, minkä perusteella sopimus on päättynyt 15.1.2017.

Uudet vuokra-ajat aloitettaisiin takautuvasti, jotta sopimuskaudet jatkuisivat katkeamattomina vastaten tosiasiallista hallintaa. Siten vuokra-aika alkaisi As. Oy. Kumianpää 1:n osalta 20.1.2017 ja Kiinteistö Oy Kumianpää 2:n ja Asunto Oy Kumianpää 6:n osalta 16.1.2017.

#### Neuvottelut uusista sopimuksista

As. Oy. Kumianpää 1:n, Kiinteistö Oy Kumianpää 2:n ja Asunto Oy Kumianpää 6:n kanssa on käyty neuvotteluja uusien sopimusten tekemisestä.

As. Oy. Kumianpää 1 on hyväksynyt kiinteistöviraston tonttiosaston esityksen vuokra-alueesta (vastaa yhtiöllä aiemmin vuokralla ollutta tonttia 49056/10) ja vuokrausehdoista.

Kiinteistö Oy Kumianpää 2:n ja Asunto Oy Kumianpää 6:n kanssa vuokra-alueen jaosta ei ole vielä päästy ratkaisuun, minkä vuoksi määrälajien vuokraamisesta näille yhtiöille esitetään päätettävän erikseen myöhemmin kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön päätöksellä.

#### Rasiteluonteiset ehdot

As. Oy. Kumianpää 1:n vuokrasopimukseen sisällytettäisiin samaan tonttiin kuuluvien erillisten vuokra-alueiden käyttöön liittyvät rasiteluonteiset ajo- ja kulkuyhteysoikeudet.

Lisäksi esitetään vuokralaisille velvoite huolehtia tontin 49056/14 käytöstä, huollosta, ylläpidosta, peruskorjaamisesta ja uudistamisesta yh-



tenäisenä ja samantasoisena tarvittavilta osin ja tarvittavassa laajuudessa riippumatta vuokra-alueiden rajoista.

Vastaavat ehdot sisällytettäisiin Kiinteistö Oy Kumianpää 2:n ja Asunto Oy Kumianpää 6:n kanssa myöhemmin tehtäviin vuokrasopimuksiin.

## Maaperä

Nyt vuokrattavat alueet ovat olleet vuokralla aiemmin kyseisillä yhtiöillä. Alueiden maaperää ei ole tutkittu.

Kaupungin vakiintuneen käytännön mukaan vuokrattaessa alue uudelleen samalle vuokralaiselle vastaa vuokralainen vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta, jos pilaantumista havaitaan.

Ainoastaan ennestään vuokraamaton, noin 108 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue ei ole ollut aiemmin vuokralla. Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei tällä vuokra-alueen osalla ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, määräytyy vastuunjako vuokranantajan ja vuokralaisen välillä vakiintuneesti noudatetun käytännön mukaisesti.

## Vuokra-aika ja vuokran periminen

Uudet vuokra-ajat aloitettaisiin takautuvasti, jotta sopimuskaudet jatkuisivat katkeamattomina vastaten tosiasiallista hallintaa. Siten vuokra-aika alkaisi As. Oy. Kumianpää 1:n osalta 20.1.2017 ja Kiinteistö Oy Kumianpää 2:n ja Asunto Oy Kumianpää 6:n osalta 16.1.2017.

Tontista 49056/14 ei ole ollut voimassa olevia sopimuksia yhtiöiden aiempien sopimusten päättymisen jälkeen. Sopimukseton tila ei ole johtunut vuokralaisista, minkä vuoksi lautakunnalle esitetään, ettei vuokraa perittäisi aiempien sopimusten päättymisen ja 31.5.2017 väliseltä ajalta.

Tonttiin 49056/14 kuuluu osa aiemman kaavan mukaista katualuetta, suuruudeltaan noin 108 m<sup>2</sup>. Alue ei siis ole ollut osa aiempaa tonttia 49056/9 eikä yhtiöillä ole tarvetta tälle uudelle alueelle. Alueen vuokraaminen osana tonttia 49056/14 tulee kyseeseen nyt, kun aikaisemmat sopimukset on irtisanottu ja sen johdosta päättyneet. Alue ei siten olisi todennäköisesti tullut vuokrattavaksi, mikäli aiempia sopimuksia ei Bostads Ab Henrik Borgströmsvägen 5:n autopaikkajärjestelyn vuoksi olisi irtisanottu.



Tontti tulee kuitenkin vuokrata kokonaisuudessaan, minkä vuoksi esitetään, että kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäälliköllä olisi oikeus olla huomioimatta mainittua aluetta vuokran määrittelyssä.

Tontin määräalat esitetään vuokrattaviksi 31.12.2025 saakka, jolloin alueen muutkin vuokrasopimukset päättyvät.

#### Vuokrausperusteet

Pysäköintitonttien maanvuokrat on vakiintuneesti määrätty pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana tonttinelämetrihintana 1 euroa. Samaa vuokrausperustetta esitetään käytettäväksi myös tässä kohteessa.

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

#### Vuokran määrä

Edellä mainituin perustein maanvuokra määräytyisi seuraavasti:

m <sup>2</sup>	e / m <sup>2</sup>	e / m <sup>2</sup>	perusvuosivuokra	alkuvuosisuokra
	ind. 100	ind. 1923	ind.100	ind.1923
918	1	19,23	46	885

(918 x 1 x 5 % x 19,23)

Kiinteistö Oy Kumianpää 2:lle ja Asunto Oy Kumianpää 6:lle myöhemmin vuokrattavien alueiden vuosivuokrat määrättäisiin pitäen perusteena niin ikään elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelämetrihintana 1 euroa.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

#### Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800  
katarina.nordberg(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Vuokra-aluekartta
- 2 Muut sopimusehdot (As. Oy. Kumianpää 1)

#### Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölau-





04.05.2017

To/16

Päätöskohdista B ja C

takunta  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-  
takunta  
Liite 1  
Liite 2  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano  
Esitysteksti

Kv/tonttiosasto