

**Muistio/JJH****Autopaikkatontin (LPA) pitkäaikainen vuokraaminen yhteisesti määräosin (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontti 49273/)**

Turumankatu, A4149-64, HEL 2021-010039

**Hakemus** Asunto Oy Helsingin Avalon (y-tunnus 2943018-6), Asunto Oy Helsingin Silhuetti (y-tunnus 2943015-1), Asunto oy Helsingin Ariadne (y-tunnus 3020990-5), NAL Asunnot Oy:lle (y-tunnus 0950402-9), TA-Asumisoikeus Oy (y-tunnus 0813688-5), ja Asunto Oy Helsingin Turumankatu 14 (3173465-6) pyytävät omilla hakemuksillaan, että kaupunki vuokraisi Kruunuvuorenrannan autopaikkatontin (LPA) 49273/3 autopaikoitusta varten yhteisesti määräosin Asunto Oy Helsingin Avalonille (y-tunnus 2943018-6, tontti 49274/1) (2/13), Asunto Oy Helsingin Silhuetille (y-tunnus 2943015-1, tontti 49274/2) (3/13), Asunto oy Helsingin Ariadnelle (y-tunnus 3020990-5, tontti 49274/3) (1/13), NAL Asunnot Oy:lle (y-tunnus 0950402-9, tontti 49274/5) (1/13), TA-Asumisoikeus Oy:lle (y-tunnus 0813688-5, tontit 49274/6 ja 7) 1/13, TA-Asumisoikeus Oy:lle (y-tunnus 0813688-5, tontit 49274/9 ja 10) 1/13 ja Asunto Oy Helsingin Turumankatu 14:lle (3173465-6, tontti 49274/8) (4/13) 1.10.2021 alkaen.

Myöhemmin on sovittu, että autopaikkatontti vuokrataan pitkäaikaisesti 16.10.2021 alkaen.

Todetaan, että autopaikkatontin (LPA) 49273/3 lisäksi vuokrataan noin 12,5 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala yleisestä alueesta.

**Asemakaava- ja tonttitiedot**

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 voimaan asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49273/3 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA).

Tontin pinta-ala on 317 m<sup>2</sup> ja osoite on Turumankatu. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 14.7.2021.

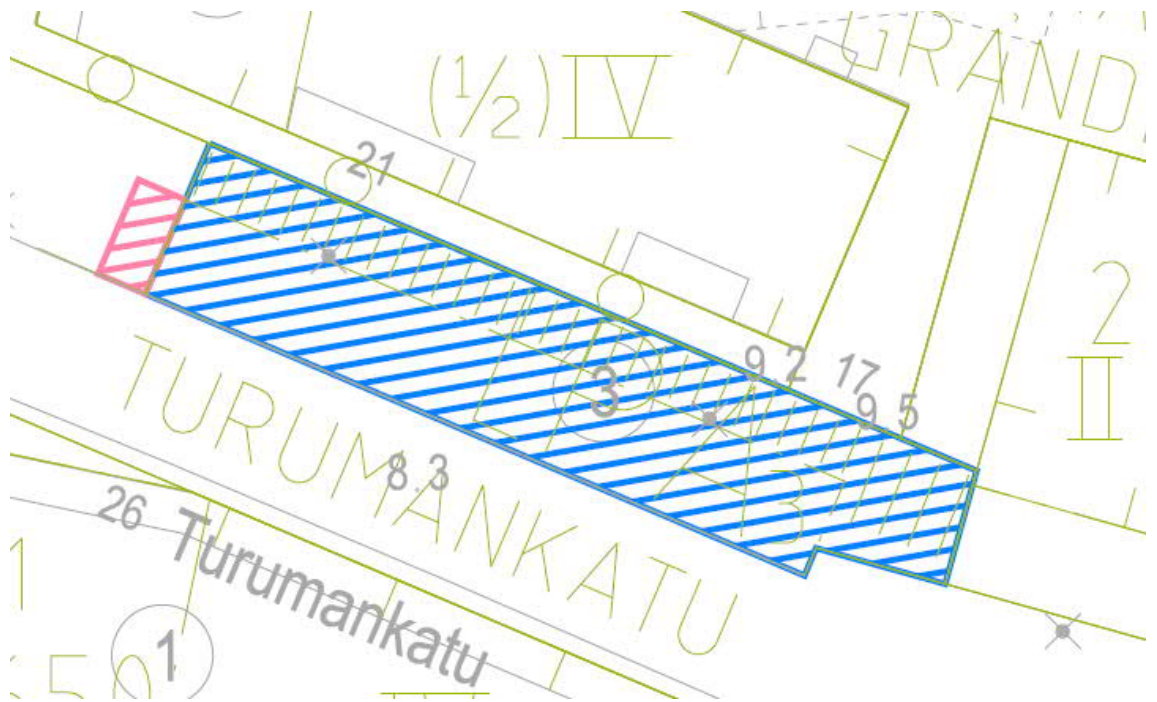
**Vuokra-alue ja sille sijoitettavat autopaikat**

Asemakaavan nro 12010 mukaan autopaikkatontille (LPA) 49273/3 on tarkoitus sijoittaa tontin 49274/5 ja 8 (AK) autopaikkoja.

Rakennuttajakokouksissa ja alueryhmissä on kuitenkin sovittu, että pysäköintitontille (LPA) 49273/3 sijoitetaan tonttien 49274/1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 ja 10 autopaikkoja ja vierasautopaikkoja, yhteensä 13 autopaikkaa.

Ajo yhteispihatontin (AH) maanalaiselle määrälalle toteutettuun pysäjäintilaitokseen tapahtuu autopaikkatontin (LPA) 49273/3 kautta. Ajoyhteyden kohdalle ei voi sijoittaa autopaikkoja.

Autopaikkatontille mahtuu yhteensä 12 autopaikkaa. Yksi asuntohankkeiden tarvitsemista autopaikoista (vierasautopaikka) sijoitetaan autopaikkatontin (LPA) 49273/3 ulkopuolelle, välittömästi tontin viereen sen länsipuolelle. Asia on otettu katusuunnitelmissa huomioon ja alue on rakennettu huomioiden ylimääräinen autopaikka katualueella.



Vuokra-alue on siten autopaikkatontti (LPA) 49273/3 ja sen länsipuolelle sijoittuva noin 12,5 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala yleisestä alueesta 91-49-9901-0.

#### Jalkakäytävä

Vuokra-alueelle sijoittuu asemakaavassa yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Yleiselle jalankululle varattu alueen osa sijoittuu vuokra-alueen pohjoisosaan ja siinä kulkee Turumankadun 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.

#### 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.

Vuokra-alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (10.9.2021) on vuokrasopimuksen liitteenä. Raportin mukaan alueella on harjoitettu öljynjalostusta ja voiteluaineiden valmistusta. Vuokra-alue on kunnostettu ja alueella ei ole käyttörajoitetta.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

### **Rasitteet ja yhteisjärjestelyt**

Tontit-yksikön päällikkö päätti 21.10.2020 (259 §) kaupungin osalta hyväksyä ja allekirjoittaa asuntotontteja 49273/1, 2, 4, 12, autopaikkatontin 49273/3 ja yhteispihatontin 49273/13 sekä yhteispihatontin maanalaisen määräalan välisen kulkuyhteyttä koskevan rasitesopimuksen sekä oikeuttaa mainitun sopimuksen mukaisesti kunkin tontin omistajan/vuokralaisen kaupunkia enempää kuulematta omalla kustannuksellaan hakemaan sopimuksen mukaisen rasitteen/rasitejärjestelyn perustamista ja kiinteistörekisteriin merkitsemistä. Samalla tontit-yksikön päällikkö päätti liittää mainitun sopimuksen autopaikkatontin (LPA) 49273/3 myöhemmin tehtävään maanvuokrasopimukseen. Rasitesopimuksella sovitaan asuntotonttien (AK) 49273/1, 2, 4 ja 12 sekä yhteispihatontin (AH) 49273/13 maanalaisen määräalan oikeudesta käyttää kulkemiseen sopimuksessa osoitettua aluetta autopaikkatontilla (LPA) 49273/3. Selvyyden vuoksi todetaan, että ajo maanalaiselle määräalalle toteutettuun pysäköintilaitokseen tapahtuu autopaikkatontin (LPA) 49273/3 kautta. Rasitetulle alueelle ei voi sijoittaa autopaikkoja. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan rasitesopimusta ja sopimus tullaan liittämään maanvuokrasopimukseen.

Alueidenkäyttö- ja valvonta on 26.7.2021 tehnyt Helen Sähköverkko Oy:n kanssa sopimuksen oikeudesta sijoittaa rakenteita yleiselle alueelle (sopimustunnus SL2100565). Sopimuksella sovitaan rakenteiden sijoittamisesta Helsingin kaupungin omistamalle ja hallitsemaalle yleiselle alueelle (osoite: Turumankatu 11-22, Turumankatu, katuaukio, Saaristolaivankatu 8 ja 10, LPA-tontti, 49273/3). Helen Sähköverkko Oy sijoittaa jakokaapin, putkitukset ja kaapelit Turumankadun ja Saaristolaivastonkadun katualueille ja LPA-tontille (49273-3) sopimuksen liitteinä olevien suunnitelmien mukaisesti. Jakokaappi sijoitetaan LPA-tontille. Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy putkien, kaapeleiden ja jakokaapin sijoittamisen vuokra-alueelle.

Vuokrasopimukseen sisällytetään myös 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. tontille 49273/3 vuokrausperusteet/vuokrausperiaatteet, joiden mukaan kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- autopaikkatontin 49273/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti muilla kuin asuntotonteilla vuosivuokra on 5 % sen laskennallisesta hinnasta.

### **Maanvuokra**

Edellä mainitun perusteella tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

m <sup>2</sup>	e/m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/m <sup>2</sup> (ind. 20,20)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 20,20)
329,5	1	20,26	16,48	333,88

$(329,5 \times 1 \times 5 \% \times 20,26)$

Kalenterivuodelta (1.1.-31.12.) perittävä vuokra on siten 31.12.2022 saakka 333,88 euroa, jolloin vuokra-ajalta 16.10.2020-31.12.2022 (14,5 kk) perittävä vuokra on 403,44 euroa  $(333,88 : 12 \times 14,5)$ .

### **Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa 16.10.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

### **Rekisteröinti**

Asunto Oy Helsingin Avalon (y-tunnus 2943018-6) on merkitty rekisteriin 3.10.2018.

Asunto Oy Helsingin Silhuetti (y-tunnus 2943015-1) on merkitty rekisteriin 3.10.2018.

Asunto oy Helsingin Ariadne (y-tunnus 3020990-5) on merkitty rekisteriin 30.8.2019.

NAL Asunnot Oy:lle (y-tunnus 0950402-9) on merkitty rekisteriin 22.9.1993.

TA-Asumisoikeus Oy (y-tunnus 0813688-5) on merkitty rekisteriin 9.5.1990.

Asunto Oy Helsingin Turumankatu 14 (3173465-6) on merkitty rekisteriin 27.11.2020.