

Muistio/JJH**Autopaikkatontin (LPA) määräalan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja vuokran tarkistaminen (Vartiokylä, Itäkeskus, 45052/1, uusi tontti 45052/5)**

Asiakkaankatu 8 / Gotlanninkatu 3a, A4145-50, HEL 2023-014086

Täydennysrakentamista mahdollistava asemakaavan muutos 12599

Kaupunginvaltuusto on 27.5.2020 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12599. Asemakaavan muutos on tullut voimaan 22.7.2020. Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamista kortteliin 45052 lisäksi muodostuu uusi kortteli 45055.

Korttelin asuntotontista (AKS) 45052/2 sekä autopaikkatontista (LPA) 45052/1 muodostuu:

- asuntotontti (AK) 45052/4, pinta-ala noin 5 427 m² ja
- autopaikkatontti (LPA) 45052/5, pinta-ala noin 1 881 m²

Kaupunginhallitus päätti 2.5.2022 (331 §) varata asuntotontit (AK) 45052/4 sekä 45055/1 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (myöhemmin myös ”Hoas”) valtion tukemien (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattuja vuokra-asuntoja varten 31.12.2020 saakka. Tonttipäällikkö päätti 03.02.2021 (5 §) jatkaa varausta 31.12.2024 saakka.

Tonttiedot

Asemakaavan muutoksen nro 12599 mukaan tontti 45052/4 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK) ja tontti 45052/5 autopaikkojen korttelialueeseen (LPA).

Tontin (AK) 45052/4 pinta-ala on 5 427 m² ja osoite on Asiakkaankatu 6 / Gotlanninkatu 3. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 29.10.2022.

Autopaikkatontin (LPA) 45052/5 pinta-ala on noin 1 881 m² ja osoite Asiakkaankatu 8 / Gotlanninkatu 3a. Tonttia on merkitty kiinteistörekisteriin 26.10.2023.

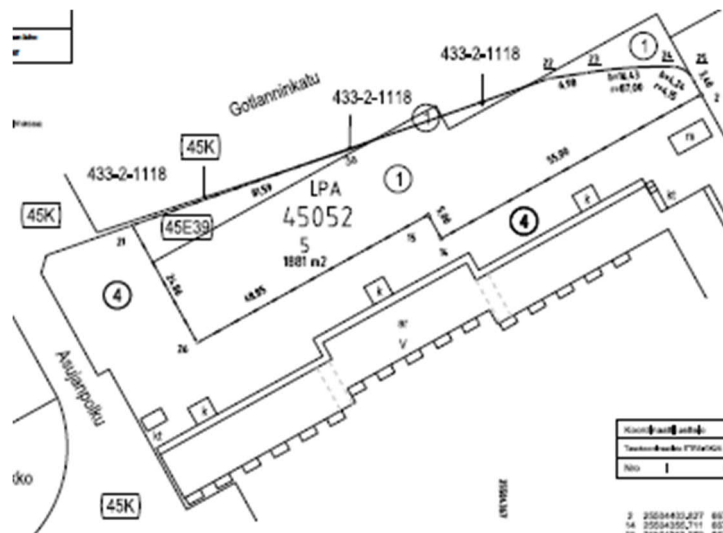
Nykyiset vuokrasopimukset alueella

Tontti (AK) 45052/4 muodostuu osin vanhan kaavan mukaisesta asuntotontista (AKS) 45052/2 ja osin myös vanhan kaavan mukaisesta autopaikkatontista (LPA) 45052/1.

Tonttiin (AK) 45052/4 kohdistuu Hoas:in 31.12.2040 asti voimassa oleva pitkäaikainen maanvuokrasopimus nro 9970. Tontin (AK) 45052/4 toteuttaminen edellyttää maanvuokrasopimuksen nro 9970 ennen aikaista päättämistä siten, että kyseinen muodostajakiinteistö muodostaa jatkossa osan uutta tonttia (AK) 45052/4.

Autopaikkatonttiin (LPA) 45052/1 kohdistuu tällä hetkellä kolme voimassa olevaa asuntotonttien pysäköintiin liittyvää maanvuokrasopimusta; Helsingin kaupungin asunnot Oy sopimus nro 20834, HOAS sopimus nro 20835 ja As Oy Asiakkaankatu 7 sopimus nro 20833. Edellä luetelluista maanvuokrasopimuksista Helsingin kaupungin asunnot Oy:n maanvuokrasopimus 20834 kohdistuu osin uuden asuntontin (AK) 45052/4 alueelle. Tontin (AK) 45052/4 varauspäätöksessä edellytettiin, että varauksensaaja sitoutuu sopimaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kanssa varausalueeseen kohdistuvan maanvuokrasopimuksen nro 20834 muuttamisesta siten, ettei maanvuokrasopimus jatkossa kohdistu varausalueella sijaitsevan tontin (AK) 45052/4 alueeseen.

Autopaikkatontti (LPA) 45052/1 on merkitty kiinteistörekisteriin ja tonttiin kohdistuu edellä mainitut vuokraukset. Autopaikkatonttia (LPA) 45052/1 ei kuitenkaan ole toteutettu asemakaavan mukaisesti. Tosiasiassa autopaikkatontti (LPA) 45052/1 sijoittuu tällä hetkellä osin katualueelle (Gotlanninkatu). Uudessa kaavassa (12599) autopaikkatontti (LPA) vastaa tosiasiallista tilannetta lukuun ottamatta tontin osaa, joka sijoittuu uuden asuntotontin (AK) 45052/4 alueelle.



Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokraus

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (y-tunnus: 2379058-6, myöhemmin myös "Heka") on vuokrattu (klk 9.12.2003, 670 §) pitkäaikaisesti 31.12.2024 saakka noin 1 376 m²:n suuruinen määräalan autopaikkatontista (LPA) 45052/1 autopaikoitusta varten (vuokrasopimus nro 20834). Vuokrasopimuksen mukaan asuntotontilla (AK) 45053/1 (vuokrattu pitkäaikaisesti Hekalle) vuokralaisella on oikeus sijoittaa asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät 68 autopaikkaa vuokra-alueelle. Vuokrasopimuksen mukaan vuokrasta peritään 80 % ajalta 1.1.2004 – 31.12.2040.

(A4145-50)

Hoasin vuokraus

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (y-tunnus 0116514-9) on vuokrattu (klk 9.12.2003, 670 §) pitkäaikaisesti 31.12.2040 saakka noin 526 m²:n suuruinen määräalan autopaikkatontista (LPA) 45052/1 autopaikoitusta varten (vuokrasopimus nro 20835). Vuokrasopimuksen mukaan asuntotontilla (AK) 45052/2 (vuokrattu pitkäaikaisesti Hoasille) vuokralaisella on oikeus sijoittaa asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät 26 autopaikkaa vuokra-alueelle. Vuokrasopimuksen mukaan vuokrasta peritään 79 % ajalta 1.1.2004 – 31.12.2040.

(A4145-51)

As Oy Asiakkaankatu 7:n vuokraus

As Oy Asiakkaankatu 7:lle (y-tunnus 0117403-7) on vuokrattu (klk 9.12.2003, 670 §) pitkäaikaisesti 31.12.2040 saakka noin 202 m²:n suuruinen määräalan autopaikkatontista (LPA) 45052/1 autopaikoitusta varten (vuokrasopimus nro 20833). Vuokrasopimuksen mukaan asuntotontilla (AK) 45053(3 (vuokrattu pitkäaikaisesti As Oy Asiakkaankatu 7:lle) vuokralaisella on oikeus sijoittaa asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät 10 autopaikkaa vuokra-alueelle. Vuokrasopimuksen mukaan vuokrasta peritään 80 % ajalta 1.1.2004 – 31.12.2040.

(A4145-49)

Vuokraoikeuden ostaminen

Tontit-yksikön päällikkö päätti 28.9.2023 (39 §), että Helsingin kaupunki ostaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä noin 283 m²:n suuruisen vuokraoikeuden 91-45-52-1-L2 (vuokraus A4145-50, vuokrasopimus 20834) osan rasituksista vapaana. Kauppakirja ja vastaava vuokrasopimuksen muutos tulee allekirjoittaa viimeistään 30.6.2024.

Vuokraoikeuden ostoa koskevassa kauppakirjassa todetaan, että kauppa toteutuu muun muassa ehdolla, että myyjä (Heka) allekirjoittaa (tämän päätöksen mukaisen) maanvuokrasopimuksen muutoksen ja sitoutuu kustannuksellaan vapauttamaan kaupan kohdetta rasittavat kiinnitykset ja vallintarajoitukset.

Maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Edellä mainituista syistä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokrasopimusta 20834 (vuokraustunnus A4145-50) tulee vuokra-alueen osalta muuttaa siten, että vuokra-alue on entisen noin 1 376 m²:n suuruisen määrään autopaikkatontista (LPA) 45052/1 sijaan liitekartan 2 mukainen noin 1 087 m²:n suuruisen määrään autopaikkatontista (LPA) 45052/5. Vuokra-alueesta poistuu uuden kaavan mukainen asuntotontin alue sekä nykyiselle katualueelle sijoittuvia alueita.

Autopaikkatonteilla maanvuokraa peritään pinta-alaperusteisesti. Näin ollen maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra-alueen uusi perusvuosivuokra (ind. 100) on 36,58 euroa/vuosi entisen 46 euroa/vuosi sijaan. Maanvuokrasta peritään maanvuokrasopimuksen mukaisesti 80 % vuokra-ajan loppuun saakka (31.12.2040). Kalenterivuodelta (1.1.2023 – 31.12.2023) perittävä uusi vuosivuokra on siten 632,40 (790,49 x 80 %) euroa/vuosi entisen 795,25 (994,06 x 80 %) euroa/vuosi sijaan.

Sopimusmuutoksen yhteydessä maanvuokrasopimukseen lisätään muun muassa nykyisin käytettävät vakioluonteiset ehdot muun muassa maanalaisista rakenteista, maaperän puhtaudesta sekä ehdot koskien vuokralaisen toimenpiteitä vuokra-ajan päättyessä. Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n maanvuokrasopimusta nro 20834 muutetaan tällä päätöksellä 1.11.2023 lukien.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Todetaan, että vuokrasopimuksen mukaan vuokralainen on korvauksetta velvollinen sallimaan pysyvän ajo- ja kulkuyhteyden vuokra-alueensa kautta po. autopaikkatontista vuokratuille muille määräaloille vuokralaisten kesken erikseen sovittavin ehdoin.

Edelleen vuokrasopimuksen mukaan vuokralainen on velvollinen yhdessä po. autopaikkatontin muiden määräalojen vuokralaisten kanssa sopimaan vuokra-alueiden samantasoisesta kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä kustannuksista. Vuokralainen on myös velvollinen yhdessä po. autopaikkatontin muiden määräalojen vuokralaisten kanssa sopimaan po. tontille tai sen läheisyyteen tontin käyttöä palvelemaan rakentamiensa sähkötolppien, valaisinpylväiden ym. laitteiden ja istutusten kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä kustannuksista.